

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para emissão de*

**DA 1ª SÉRIE DA 102ª EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



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

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DEVIDOS PELA TABAS TECNOLOGIA IMOBILIARIA LTDA.**

Datado de 16 de dezembro de 2022.

---

**TERMO DE SECURIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

**SEÇÃO I - IDENTIFICAÇÃO**

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

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.*” celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476 (abaixo definidas), conforme os termos e condições a seguir descritos:

**SEÇÃO II - TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 18.8:

“Agente Fiduciário”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
“Amortização Extraordinária dos CRI”	É a amortização extraordinária dos CRI conforme descrito na Cláusula 5.3 desse Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”	É a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, cujos eventos estão listados na Cláusula 5.3.1 desse Termo.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS

	<b>FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Aplicações Financeiras Permitidas”</b>	São instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
<b>“Assembleia”</b>	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
<b>“Aval”</b>	Significa o aval outorgado pelo Avalista no âmbito da Escritura de Emissão, comprometendo-se de forma solidária com relação a todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura.
<b>“Avalista”</b>	É o <b>LEONARDO RODRIGUES MORGATTO</b> , inscrito no CPF/ME sob o nº 361.807.418-24, na qualidade de avalista dos Créditos Imobiliários.
<b>“B3”</b>	Significa a <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>“BACEN”</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>“CCI”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme identificada no Anexo II.
<b>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” ou “Cessão Fiduciária”</b>	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>“CETIP21”</b>	O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
<b>“Código ANBIMA”</b>	O <i>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</i> , conforme em vigor.
<b>“CNPJ/ME”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

<p><b>“Condições Precedentes Básicas”</b></p>	<p>São as condições precedentes básicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI de qualquer série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Cláusulas 3.5 e sub-cláusulas da Escritura de Emissão. As condições são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação;</li> <li>(ii) evidência da perfeita formalização, bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora, exigidos por seu documento societário constitutivo e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora;</li> <li>(iii) perfeita formalização do Contrato de Conta Vinculada;</li> <li>(iv) evidência da constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;</li> <li>(v) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Legislação Anticorrupção e Antilavagem, conforme aplicável, pela Emissora, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico e pelo Avalista, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, conforme declaração constante no Anexo VI a Escritura de Emissão;</li> <li>(vi) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme declaração constante no Anexo VI a Escritura de Emissão;</li> <li>(vii) não ocorrência de nenhum descumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e pelo Avalista na Escritura de Emissão e</li> </ul>
---	--

	<p>de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão, comprovada mediante envio de declaração pela Devedora, conforme declaração constante no Anexo VI a Escritura de Emissão;</p> <p>(viii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos seus assessores legais, contendo o <i>checklist</i> com a conclusão da diligência jurídica realizada, bem como a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, da legalidade, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, bem como a verificação dos poderes de representação das partes signatárias dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sem quaisquer ressalvas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;</p> <p>(ix) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e</p> <p>(x) emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3.</p> <p>Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.</p>
<b>“Condições Precedentes para Tranche 1”</b>	<p>São as condições precedentes adicionais que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da Tranche 1 sejam disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão. As condições são as seguintes:</p> <p>(i) o cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Básicas; e</p> <p>(ii) a integralização de CRI em montante equivalente a Tranche 1.</p>
<b>“Condições Precedentes para Tranche 2”</b>	<p>São as condições precedentes adicionais que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da Tranche 2 sejam disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão. As condições são as seguintes:</p> <p>(i) o cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Básicas;</p>

	(ii) a integralização de CRI em montante equivalente a Tranche 2; e (iii) a conclusão do aumento de capital da Devedora até 04 de março de 2023, resultando no aporte de, no mínimo, R\$ 9.800.000,00 (nove milhões e oitocentos mil reais).
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as Condições Precedentes Básicas, Condições Precedentes para a Tranche 1 e as Condições Precedentes para a Tranche 2, quando referidas em conjunto.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 15998-7, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341).
<b>“Conta Vinculada”</b>	A conta vinculada de titularidade da Devedora de nº 130118331-6, mantida na agência nº 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. (Banco nº 033) para recebimento dos Direitos Creditórios e que deve ser movimentada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Conta Vinculada.
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 130053554, mantida na agência nº 0389 do Banco Santander (Brasil) S.A. (Banco nº 033).
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>“Contrato de Conta Vinculada”</b>	É o Contrato de Depósito, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Santander (Brasil) S.A. e a Securitizadora, disciplinando a movimentação da Conta Vinculada.
<b>“Contratos de Locação”</b>	São os instrumentos de locação celebrados entre a Devedora e os respectivos proprietários dos Imóveis.
<b>“Contratos de Sublocação”</b>	São os instrumentos de sublocação celebrados entre a Devedora e os respectivos Sublocatários dos Imóveis.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	São todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais prevista na Escritura de Emissão.
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 102ª Emissão da Securitizadora, quando mencionados em conjunto.

<b>“CRI em Circulação”</b>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(ii) qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(iii) diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(iv) funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora; e</li> <li>(v) Titulares dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.</li> </ul>
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Remuneração, nos termos deste instrumento.
<b>“CSSL”</b>	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Aniversário”</b>	Conforme disposto no Anexo I.
<b>“Data de Apuração”</b>	Todo o dia 15 (quinze) de cada mês.
<b>“Data de Emissão”</b>	19 de dezembro de 2022.
<b>“Data de Pagamento”</b>	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data de Primeira Integralização”</b>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI da emissão.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo V da Escritura de Emissão.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo V da Escritura de Emissão.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da

	Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo V da Escritura de Emissão.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Destinação dos Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Segunda.
“Devedora”	A <b>TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua José Maria Lisboa, nº 129, 3º, 4º, 5º e 6º andares, Jardim Paulista, CEP 01423-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.010.059/0001-70.
“Dia Útil”	É (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das sublocações existentes e futuras dos Imóveis, que compreendem o pagamento do preço de sublocação dos respectivos Imóveis sublocados e a serem sublocados pela Devedora aos respectivos Sublocatários, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Sublocação, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Sublocatários por força dos Contratos de Sublocação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Sublocação.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Contratos de Sublocação; (ii) Escritura; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Termo de Securitização; (vi) Boletim(íns) de Subscrição dos CRI; e (vii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.



<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	Significa (a) qualquer alteração relevante na situação financeira, reputacional, negócios, bens (considerados em sua totalidade), nos resultados operacionais e/ou de qualquer outra natureza da Devedora que comprovadamente possa afetar a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes de qualquer Documento da Operação; (b) qualquer alteração relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômica da Devedora que comprovadamente a impeça ou prejudique de cumprir suas obrigações decorrentes de qualquer Documento da Operação; ou (c) qualquer alteração relevante que materialmente afete a constituição, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação ou que comprovadamente impeça ou prejudique o cumprimento das obrigações neles assumidas.
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
<b>“Emissora” ou “Securitizadora”</b>	A OPEA SECURITIZADORA S.A., qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<b>“Escriturador das Notas Comerciais” ou “Escriturador” ou “Instituição Custodiante” ou “Agente de Liquidação” ou “Vórtx”</b>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Escritura” ou “Escritura de Emissão”</b>	<i>O Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Para Colocação Privada, da Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda., a ser celebrado pela Devedora, pela Securitizadora e pelo Avalista.</i>
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI.</i>
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Cláusula Sexta das Notas Comerciais.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) o Fundo de Despesas; e

	(iv) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“IBGE”</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IGP-M”</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Imóveis”</b>	São os imóveis locados pela Devedora e posteriormente sublocados aos Sublocatários, conforme identificados na Escritura de Emissão.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, 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 A; (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.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPC”</b>	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	Significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou internacional, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais , incluindo, sem limitação: (i) o <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (ii) a <i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ; (iii) o <i>UK Bribery Act 2010</i> ; (iv) a Lei 12.846; (v) o Código Penal e (vi) Lei 9.613.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 8.668”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
“Lei 9.532”	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
“Lei 9.718”	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.
“Lei 9.779”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei 10.637”	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
“Lei 10.833”	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei 11.053”	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.431”	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011.
“Lei 12.844”	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.
“Lei 12.846”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“MDA”	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020.

<b>“Medida Provisória 2158-35”</b>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2189-49”</b>	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Notas Comerciais”</b>	As Notas Comerciais, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), emitidas nesta data pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</li> <li>(ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</li> <li>(iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</li> <li>(iv) qualquer outro montante devido pela Devedora;</li> <li>(v) qualquer custo ou Despesa (conforme definido na Escritura de Emissão), incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e</li> <li>(vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</li> </ul> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>

<b>“Oferta”</b>	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sexta.
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e neste instrumento, será composto por: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) Garantias;</li> <li>(iii) Conta Centralizadora; e</li> <li>(iv) quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes do Fundo de Despesas.</li> </ul>
<b>“PMT”</b>	A parcela de pagamento de remuneração e/ou de amortização, na respectiva Data de Pagamento, conforme Anexo I.
<b>“Prazo de Colocação dos CRI”</b>	A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data de Primeira Integralização dos CRI; ou</li> <li>(ii) Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração para os CRI integralizados após a Data de Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização.</li> </ul>
<b>“Prêmio”</b>	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo do saldo devedor das Notas Comerciais, ou seja, naquelas hipóteses mencionada na Cláusula 5.6. da Escritura de Emissão.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, 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.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração descrita no item 8 da tabela da Cláusula 3.1., e calculada de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”</b>	É o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, cujos eventos estão listados na Cláusula 5.4.1 desse Termo.
<b>“Resgate dos CRI”</b>	É o resgate antecipado dos CRI conforme descrito na Cláusula 5.4 desse Termo de Securitização.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“Resolução CVM 81”</b>	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
<b>“Sublocatários”</b>	São os respectivos sublocatários dos Imóveis, nos termos de cada Contrato de Sublocação.
<b>“Taxa de Ocupação”</b>	A razão entre o total de Contratos de Sublocação e o total de Contratos de Locação das unidades aptas a comercialização.
<b>“Termo de Securitização” ou “Termo”</b>	O presente instrumento.
<b>“TheBlueground”</b>	A <b>Blueground Holdings Limited UK</b> , pessoa jurídica de direito privado organizada segundo as leis do Reino Unido, com sede em 3 <sup>rd</sup> floor 1 Ashley Road, Altrincham, Cheshires, United Kingdom, WA14, 2DT.
<b>“Titulares dos CRI” ou “Investidores”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
<b>“Tranche 1”</b>	O valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), referente à primeira tranche de liberação de recursos das Notas Comerciais à Devedora.
<b>“Tranche 2”</b>	O valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), referente à segunda tranche de liberação de recursos das Notas Comerciais à Devedora.
<b>“Tranches”</b>	A Tranche 1 e a Tranche 2, quando mencionadas em conjunto.
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor total de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, nos termos do item 5 da tabela da Cláusula 3.1.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	O valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões e de reais).

### SEÇÃO III - CLÁUSULAS

## CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.1. A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas no âmbito das Notas Comerciais para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do preço de aquisição correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto na Escritura de Emissão e nos termos da Cláusula 2.10 abaixo.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários*” constante deste Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração da Escritura de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia da CCI representativa dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.7.1. A atuação do Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do Lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.7.3. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no artigo 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60



é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou previsto neste termo de securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Subscrição, Integralização e Liberação dos Recursos. A subscrição das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, será realizada em duas tranches, definidas de comum acordo entre as Partes nos termos da Escritura de Emissão. O pagamento do Valor Total da Emissão pela Devedora, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, ocorrerá após o integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes para cada uma das Tranches e consequente integralização dos CRI, cujos recursos serão depositados na Conta Centralizadora. Após o referido depósito, os recursos da integralização dos CRI, observados os descontos a serem realizados pela Emissora e previstos na Escritura de Emissão, serão liberados à Devedora nos termos da Escritura de Emissão. Na medida em que os CRI forem subscritos deverão ser integralizados, o que deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, de modo que os CRI que não forem integralizadas dentro deste prazo deverão ser cancelados pela Emissora, observado o seguinte:

- (i) a primeira subscrição e integralização ocorrerá mediante a observação das Condições Precedentes para Tranche 1 e será equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- (ii) a segunda subscrição e integralização deverá ocorrer até 04 de março de 2023, mediante a observação das Condições Precedentes para Tranche 2 e será equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

2.10.1. O não implemento das Condições Precedentes para Tranche 2 acarretará no cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas e, consequentemente dos CRI. Eventual saldo de CRI não

integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente para ("Destinação Futura"):  
(a) a construção e reforma dos Imóveis conforme descritos no Anexo XI.1.A; e (b) de forma subsidiária, caso a totalidade dos recursos não seja aplicada no item (a) acima, pagamentos dos valores de aluguéis conforme identificados no item (B) do Anexo XI.1-A.

2.11.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação Futura deverão ser destinados aos Imóveis, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo XI.2 ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

2.11.2. A data limite para que ocorra a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será Data de Vencimento, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da Destinação dos Recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

2.11.3. Os contratos de locação ("Contratos de Locação Lastro") referentes às despesas de pagamento de aluguéis que serão destinadas para os Imóveis na forma da Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão, conforme o caso, encontram-se descritos no item (B) do Anexo II-A da Escritura de Emissão, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação Lastro se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação Lastro em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação Lastro ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima deverá ser igualmente observado aos novos imóveis/contratos de locação que por ventura sejam objeto de inserção nos termos abaixo.

2.11.4. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir na lista de Imóveis constante do Anexo XI.1 e Anexo XI.2 novos imóveis para fins de destinação de construção e reforma e/ou Contratos de Locação pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, previsto no Termo de Securitização e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula e, em especial, as Cláusulas 3.5.5 e 3.5.6 da Escritura de Emissão.

2.11.5. A Escritura de Emissão, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para os Imóveis (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis) objeto da Destinação Futura, conforme descrita nos Anexo XI.1 e Anexo XI.2, desde que não sejam alterados os Imóveis listados dos referidos anexos, na hipótese de o cronograma Destinação Futura ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis ser alterada após a integralização das Notas Comerciais.

2.11.6. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que poderão vir a ser destinadas para os Imóveis do item (B) do Anexo XI-1 deste Instrumento:

- i) os termos dos referidos Contratos de Locação Lastro estão especificados no item (B) do Anexo I da Escritura de Emissão, assim como constam deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados a cada Contrato de Locação Lastro, e a equiparação entre despesa e lastro;
- ii) as Notas Comerciais representam Créditos Imobiliários devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação Lastro em vigor, não constando deles valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Imóveis para fins de locação deverão observar a limitação do valor e à duração dos novos Contratos de Locação Lastro, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro; e
- iii) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (vii) do item 29 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.

2.11.7. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, os Imóveis não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em Notas Comerciais de emissão da Devedora.

2.11.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa

da estabelecida nesta Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão na Data de Emissão, acrescido de atualização e dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

2.11.9. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita nas Cláusulas acima objeto da Destinação Futura, na seguinte periodicidade: (i) no dia 30 do mês imediatamente posterior após os respectivos semestres fiscais findos em 31 de dezembro e 30 de junho de cada semestre a contar da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), na forma do Anexo III a esta Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis aplicados no respectivo período (“Relatório Semestral”) conforme Cronograma Indicativo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de janeiro de 2023, o segundo em 30 de julho de 2023 e assim sucessivamente, acompanhado (a) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, reforma e pagamento de aluguéis, bem como cópia das notas fiscais emitidas em função da construção/reforma de tais Imóveis; (b) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção e reforma, bem como cópia dos comprovantes de pagamento das notas fiscais emitidas em função da construção/reforma de tais Imóveis, que tenham sido destinadas no semestre anterior; (c) dos relatórios de mediação de obras e o cronograma físico financeiros relativos aos Imóveis objeto de construção e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior (“Documentos da Destinação”); e (d) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos desta Escritura e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (caso aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do Crédito Imobiliário.

2.11.10. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio das Notas Comerciais aos Imóveis, a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos da Destinação fornecidos pela Devedora, nos termos desta Cláusula Segunda, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na cláusulas acima.

2.11.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

2.11.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da destinação dos recursos informada no Relatório Semestral.

2.11.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

2.11.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos da Destinação e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos das Notas Comerciais.

### CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e os Fatores de Risco estão dispostos no Anexo VIII, possuem as seguintes características:

1ª Série da 102ª Emissão
<ol style="list-style-type: none"><li>1. <u>Emissão</u>: 102ª;</li><li>2. <u>Série</u>: 1ª;</li><li>3. <u>Quantidade de CRI</u>: 20.000 (vinte mil);</li><li>4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;</li><li>5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;</li><li>6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.467 (mil, quatrocentos e sessenta e sete) dias;</li><li>7. <u>Atualização Monetária</u>: não há;</li><li>8. <u>Remuneração</u>: correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) de 11,70% (onze inteiros e setenta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento;</li><li>9. <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;</li></ol>

10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização: de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;
11. Data do Primeiro Pagamento de Remuneração: de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;
12. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3;
13. Data de Emissão: 19 de dezembro de 2022;
14. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Balcão B3), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 (Balcão B3) quando os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3);
15. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, no ato de sua subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização. Caso qualquer CRI venha ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada pro *rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3;
16. Local de Emissão: São Paulo/SP;
17. Data de Vencimento Final: 25 de dezembro de 2026;
18. Regime Fiduciário: Sim;
19. Garantias: o Aval; a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas.

3.2. Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476, sendo distribuída no regime de garantia firme de colocação.

3.3. A Oferta será conduzida de acordo com o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”):

3.4. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM 476, e observado a Cláusula 3.7.3. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.6. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.7. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Devedora, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.7.1. Observado o disposto no Contrato de Distribuição, será admitida a distribuição parcial dos CRI, e caso a Tranche 2 não seja subscrita e integralizada até 04 de março de 2023, haverá o cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas e, conseqüentemente dos CRI.

3.7.1.1. Observado o disposto no Contrato de Distribuição, em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; (b) receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.7.2. Cabe ao o Coordenador Líder informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

3.7.3. A comunicação de que trata a Cláusula 3.7.2 no Anexo 7 A da Instrução CVM 476 acima, deverá conter as informações indicadas no próprio anexo da Instrução CVM 476.

3.7.4. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

3.8. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.9. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Iniciais e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a

aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.10. 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.

3.11. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores, salvo na hipótese de exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) no momento da subscrição, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e mediante verificação do cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.12. Os CRI de 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 artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.12.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento do Valor Total da Emissão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição dos Fundos.

3.13. Não será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

#### **CLÁUSULA QUARTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO**

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

4.2. Cálculo da Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 11,70% (onze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

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

onde:



J = valor unitário da Remuneração devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI, divulgada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Apuração, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

spread = 11,7000;

n = número de Dias Úteis entre a data do próximo Período de Capitalização e a data do período de capitalização anterior, sendo “n” um número inteiro;

DT = número de Dias Úteis entre o último e o próximo Período de Capitalização, sendo “DT” um número inteiro;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

4.3. Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

4.4. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.5. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.6. O cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas CRI e CCI - CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>).

4.7. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

4.8. Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração.

4.9. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI na data do cálculo da Remuneração, será utilizada a variação do último número-índice divulgado. Caso não haja a divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir a Taxa DI; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia de Titulares de CRI,

a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais (“Taxa Substitutiva”).

4.10. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou em caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão, a variação do último valor da Taxa DI divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.11. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os titulares de CRI, a Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado (i) da data da realização da assembleia geral, ou (ii) da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido ou (b) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios, se for o caso. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, previstas na Escritura de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.12. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

## **CLÁUSULA QUINTA - AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e na(s) Data(s) de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

5.2. Cálculo da Amortização. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{Tai}{100}$$

Onde:

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

$VNa$  = conforme definido na Cláusula 4.1.;

$Tai$  = Taxa de Amortização  $i$ -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo I.

5.2.1. Após cada parcela de amortização, o Valor Nominal Unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_i$$

Onde:

$VNr$  = valor nominal unitário remanescente após a  $i$ -ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido na Cláusula 4.1.;

$AM_i$  = valor da  $i$ -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo I.

5.2.2. Após o pagamento da  $i$ -ésima parcela de amortização,  $VNr$  assume o lugar de  $VNa$  para efeito de continuidade de atualização.

5.2.3. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, será aquela constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.2.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.3. Amortização Extraordinária dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

5.3.1. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. Nos termos da Escritura de Emissão ficou facultado à Devedora realizar, a qualquer momento, a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

5.3.1.1. Para realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, a Devedora deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta dia) dias de antecedência da respectiva data em que pretende realizar o respectivo pagamento antecipado, sendo certo que o valor a ser pago para realizar a amortização

extraordinária facultativa será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Desembolso, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e dos demais encargos aplicáveis, do Prêmio, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitadas e/ou reembolsadas até a data realização do pagamento extraordinário.

5.3.1.2. Os recursos necessários para realização de uma amortização extraordinária facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

5.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de amortização extraordinária das Notas Comerciais, os CRI serão extraordinariamente amortizados, na mesma proporção da amortização extraordinária, pelo valor a ser pago pela Devedora, acrescido, conforme aplicável, do Prêmio a ser pago pela Devedora.

5.3.3. Prêmio: O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, ou seja, naquelas hipóteses mencionada na Cláusula 5.4. da Escritura de Emissão, e consequentemente, ocasionarão em amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI na forma da Cláusula 5.3.2. ou da Cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização, de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar a amortização extraordinária ou resgate antecipado, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio, conforme tabela abaixo:

Mês	Prêmio Flat
0-6	1,50%
7-12	1,30%
13-18	1,10%
19-24	1,00%
25-36	0,90%
37-42	0,80%
43-48	0,70%

5.4. Resgate dos CRI: Sem prejuízo da Amortização dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI, os CRI serão resgatados totalmente de forma antecipada e obrigatória no caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ou no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários, por qualquer outro motivo.

5.4.1. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. Nos termos da Escritura de Emissão, ficou facultado à Devedora realizar, a qualquer momento, o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, conforme aplicável (“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”).

5.4.1.1. Para realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais a Devedora deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta dia) dias de antecedência da respectiva data em que pretende realizar o respectivo pagamento antecipado, sendo certo que o valor a ser pago para realizar o resgate antecipado facultativo será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Desembolso, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e dos demais encargos aplicáveis, do Prêmio, conforme definido na Cláusula 5.3.3, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitadas e/ou reembolsadas até a data realização do pagamento extraordinário. O Prêmio definido na Cláusula 5.3.3 acima também será aplicável para casos de resgate antecipado.

5.4.1.2. Os recursos necessários para realização de um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do resgate antecipado facultativo.

5.4.2. Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de resgate das Notas Comerciais, os CRI serão extraordinariamente resgatados, com base nos mesmos valores recebidos pela Devedora, acrescido, conforme aplicável, do Prêmio a ser pago pela Devedora.

5.5. Comunicação à B3. A Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) dias corridos em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

5.6. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão 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 - ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na Escritura de Emissão a esse respeito, na qual os recursos depositados na Conta Vinculada para posterior transferência à Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) quaisquer das demais Despesas da Operação em aberto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas;
- (iv) pagamento de Encargos Moratórios, se aplicável;
- (v) pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas, se houver;
- (vi) pagamento de parcela(s) de amortização vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vii) pagamento de parcela mensal de Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;
- (viii) pagamento da parcela mensal da amortização, conforme o Cronograma de Pagamentos; e
- (ix) liberação para a Devedora dos valores dos Direitos Creditórios que sobrarem após o pagamento dos valores constantes dos itens anteriores.

6.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão.

7.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado acarreta o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI:

- (i) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão;
- (ii) aplicação dos recursos líquidos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Escritura de Emissão.

- (iii) pedido pela Devedora a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;
- (v) com relação ao Avalista, morte, incapacidade total ou parcial, apresentação de pedido de insolvência ou de interdição do Avalista;
- (vi) insolvência, pedido de autofalência da Devedora ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não elidido no prazo legal;
- (vii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora;
- (viii) rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (ix) caso quaisquer das Garantias e/ou algum Documento da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (x) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Emissora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação é falsa;
- (xi) vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos nos mercados financeiro e de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelo Avalista, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3% (três por cento) de seu patrimônio líquido, o que for maior, sempre limitado a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação; e



- (xiii) questionamento judicial, pela Devedora, pelo Avalista, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou das Garantias, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos.

7.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. A ocorrência de qualquer dos eventos (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com Eventos de Vencimento Antecipado Automático”, os “Eventos de Vencimento Antecipado”) acarretam o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

- (i) caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral;
- (ii) caso a Devedora receba valores decorrentes dos Direitos Creditórios em conta diversa à Conta Vinculada e não os repasse à Conta Vinculada dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) caso ocorra cisão, fusão, incorporação, alteração no controle direto ou indireto, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404, ou qualquer reorganização societária, a qualquer título, da Devedora, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404, exceto no caso de transferência do controle da Devedora para a TheBlueground, mantendo o Sr. Leonardo Rodrigues Morgatto como Avalista da Emissão;
- (iv) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do respectivo descumprimento, sendo que tal prazo de cura não será aplicável para as obrigações que possuam prazos de cura específicos;
- (v) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação, a exclusivo critério dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral;

- (vi) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, conforme aplicável, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;
- (vii) protestos de títulos contra a Devedora e/ou o Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3% (três por cento) de seu patrimônio líquido, o que for maior, sempre limitado a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (b) for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da sua ocorrência;
- (viii) não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial, contra a Devedora e/ou o Avalista, em valor individual ou agregado ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3% (três por cento) de seu patrimônio líquido, o que for maior, sempre limitado a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (ix) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades principais atualmente por elas praticadas;
- (x) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelo Avalista de quaisquer operações financeiras de captação de recursos nos mercados financeiro e de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelo Avalista, em valor unitário ou agregado, que ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3% (três por cento) de seu patrimônio líquido, o que for maior, sempre limitado a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou ao Avalista;
- (xii) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (xiii) constituição de quaisquer Ônus, obrigações, limitações e ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza relativas às Garantias;

- (xiv) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e caso a eventual garantia adicional não seja constituída nos termos e nos prazos estabelecidos para tanto;
- (xv) redução de capital social da Devedora, sem a prévia autorização expressa dos titulares dos CRI;
- (xvi) resgate ou amortização de quotas, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelo Avalista, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o Avalista comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xviii) descumprimento pela Devedora e/ou pelo Avalista (bem como por respectivas controladoras ou controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, que gere um Efeito Adverso Relevante;
- (xix) existência contra a Devedora, contra o Avalista (bem como contra respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental ou a crimes ambientais;
- (xx) violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxi) descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que

aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;

(xxii) descumprimento do Fluxo Mínimo Mensal Inicial e/ou do Fluxo Mínimo Mensal Final por 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) alternados no período de 12 (doze) meses;

(xxiii) existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, conforme aplicável, pela Devedora e/ou pelo Avalista, bem como constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP; e

(xxiv) caso a relação “Patrimônio Líquido/Dívida Financeira Bruta” da Devedora fique igual ou inferior a 0,5 (cinco centésimos por cento) (“Índice Financeiro”), a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Devedora, e disponibilizadas a Securitizadora e ao Agente Fiduciário pela Devedora juntamente com relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final do Índice Financeiro.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Décima Terceira, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Observado o disposto na Cláusula 13.3., caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas Comerciais e, portanto, os CRI, serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais não amortizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde da Data de Primeira Integralização até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

## CLÁUSULA OITAVA - CESSÃO FIDUCIÁRIA E FLUXO MÍNIMO

8.1. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, ser constituída a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, formalizada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.1.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na forma prevista na Cláusula 1.4. do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser aditado periodicamente, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem fazer parte da referida Garantia.

8.1.3. Em cada Data de Apuração a Securitizadora fará o cálculo do valor necessário para o pagamento dos itens (i) a (ix) da Ordem de Prioridade de Pagamento (“Valor Mínimo”). Uma vez efetuado esse cálculo, a Securitizadora solicitará a transferência do Valor Mínimo da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, e, caso antes de cada Data de Apuração, a Devedora verifique a existência de valor suficiente para o pagamento do Valor Mínimo, esta poderá avisar a Securitizadora, para que efetue os cálculos e, uma vez constatado a existência do mesmo, a Securitizadora autorizará transferências diárias, até o próximo dia 15 (quinze), para a Devedora dos recursos que excederem o valor suficiente para pagamento do Valor Mínimo e forem depositados na Conta Vinculada.

8.1.4. Caso não exista na Conta Vinculada valores em montante equivalente ao Valor Mínimo, a Securitizadora notificará à Devedora para que efetue o depósito na Conta Centralizadora da diferença necessária para complementar o Valor Mínimo no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da comunicação.

8.1.5. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (inclusive aditamentos) e o ato societário que aprova a outorga de garantia, pela Devedora, deverão ser devidamente registrados, respectivamente, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes contratantes e junta comercial competente, conforme aplicável, em até em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto acima mediante o envio à Securitizadora do respectivo instrumento registrado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado. Exclusivamente na hipótese em que os respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes contratantes estiverem com seu funcionamento suspenso ou exercendo atividades restritas que impossibilite o aqui previsto, a contagem dos prazos previstos acima terá início na data em que os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos restabelecerem a prestação regular dos seus serviços.

8.1.6. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser aditado: (a) a qualquer tempo, por solicitação da Devedora, para alterar o Anexo I do referido instrumento e refletir atualizações na relação de Direitos Creditórios em razão da inclusão/substituição/exclusão de Imóveis que poderão ser objeto de novos Contratos de Sublocação, inclusive para fins de cumprimento do Fluxo Mínimo Mensal Inicial e do Fluxo Mínimo Mensal Final previstos abaixo, sendo certo que, após a celebração do referido aditamento, ocorrerá a transferência da titularidade dos Diretos Creditórios, momento este que todos os pagamentos referentes ao respectivo Direito Creditório deverão passar a ser feitos na Conta Vinculada; e (b) semestralmente, a partir da presente data, para alterar o Anexo I do referido instrumento e refletir atualizações na relação dos Imóveis que poderão ser objeto de novos Direitos Creditórios em razão da inclusão/substituição/exclusão de Imóveis que poderão ser objeto de novos Contratos de Sublocação, sendo certo que, após a celebração do referido aditamento, ocorrerá a transferência da titularidade dos Diretos Creditórios, momento este que todos os pagamentos referentes ao respectivo Direito Creditório deverão passar a ser feitos na Conta Centralizadora.

8.1.7. Os Direitos Creditórios representam o valor de R\$ 20.005.248,36 (vinte milhões, cinco mil, duzentos e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos) avaliado pelo saldo devedor dos contratos referentes às unidades ativas, trazido a valor presente pela taxa dos contratos. Não há previsão de avaliação periódica da referida garantia.

8.2. Fluxo Mínimo: Até o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, observar-se-á o seguinte:

(1) a partir da liberação da Tranche 1 e enquanto não liberada a Tranche 2:

- (a) o valor dos Direitos Creditórios que venham a ser pagos na Conta Vinculada em cada mês deverá representar no mínimo R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) ("Fluxo Mínimo Mensal Inicial");
- (b) o valor referente à próxima PMT será retido na Conta Vinculada, que ficará bloqueada para a Devedora até a Data de Apuração. Na Data de Apuração ou em data no qual for avisada sobre o cumprimento do Fluxo Mínimo Mensal Inicial, a Securitizadora irá verificar se a Conta Vinculada possui saldo para pagamento da PMT e liberará o excedente à Devedora; e
- (c) uma vez atingido o Fluxo Mínimo Mensal Inicial e desde que a Devedora esteja cumprindo com todas as Obrigações Garantidas todo valor depositado na Conta Vinculada no referido mês e que supere o valor referente à próxima PMT será liberado para a Devedora, no prazo de 1 (um) Dia Útil.

(2) após a liberação da Tranche 2:

- (a) o valor dos Direitos Creditórios que venham a ser pagos na Conta Vinculada em cada mês deverá representar no mínimo R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) (“Fluxo Mínimo Mensal Final”);
- (b) o valor referente à próxima PMT será retido na Conta Vinculada, que ficará bloqueada para a Devedora até a Data de Apuração. Na Data de Apuração ou em data no qual for avisada sobre o cumprimento do Fluxo Mínimo Mensal Final, a Securitizadora irá verificar se a Conta Vinculada possui saldo para pagamento da PMT e liberará o excedente à Devedora; e
- (c) uma vez atingido o Fluxo Mínimo Mensal Final e desde que a Devedora esteja cumprindo com todas as Obrigações Garantidas todo valor depositado na Conta Vinculada no referido mês e que supere o valor referente à próxima PMT será liberado para a Devedora, no prazo de 1(um) Dia Útil.

8.3. Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com a dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, equivalente a equivalente a 3 (três) meses de despesas recorrentes do patrimônio separado dos CRI, para o pagamento das Despesas. Em cada Data de Apuração, caso o montante do Fundo de Despesas esteja inferior ao Valor do Fundo de Despesas, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas, a Securitizadora utilizará os valores oriundos dos Direitos Creditórios para recomposição do Fundo de Despesas, sendo que, caso não exista recursos suficientes para fazer essa recomposição a Securitizadora deverá expedir notificação para a Devedora, que deverá providenciar a recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto.

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

8.3.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

8.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso

concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.3.4. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

8.3.6. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação.

8.3.7. A Devedora não poderá, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.3.8. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida quitação.

## **CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

9.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

9.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório periódico, conforme Resolução CVM 60, devendo ser enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

9.3. Relatório Anual. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em



até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, deverá enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores.

9.4. Responsabilidade pelas Informações. Nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

9.5. Sem prejuízo das demais obrigações e declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do presente CRI e dos Documentos da Operação, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Emissão, devidamente emitido, datado e assinado digitalmente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil;
- (v) não houve emissão de laudo de avaliação e perícia técnica sobre Imóveis vinculados à operação, bem como não há obrigação de envio de laudos de avaliação e perícia técnica sobre Imóveis vinculados à operação;

- (vi) assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à presente oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (vii) assegura a constituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (ix) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (x) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este ateste a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xi) proverá aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (xiii) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

9.6. Administração dos Créditos Imobiliários. A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.

9.7. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não estão vinculados a nenhuma outra emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

9.8. Envio de Informações e/ou Documentos ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI:

- (i) o Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Avaliação, nos termos da Escritura de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Securitizadora;

- (ii) as demonstrações financeiras da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Securitizadora, na forma da Escritura de Emissão;
- (iii) qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora relacionada à amortização extraordinária facultativa da Escritura de Emissão, incluindo Eventos de Vencimento Antecipado (conforme aplicável), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e
- (iv) qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro e/ou às garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

## **CLÁUSULA DEZ - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora.

10.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora 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, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

10.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

10.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão

judicial transitada em julgado.

10.6. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.6.1. A Assembleia de Titulares de CRI 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 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 conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

10.7.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

10.7.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

## **CLÁUSULA ONZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas Cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na regulamentação da CVM aplicável;
- (iii) 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 6.404 e regulamentação da CVM aplicável, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (iv) 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;
- (v) assegura e assegurará tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vi) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (vii) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade

da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Direitos Creditórios Imobiliários, quando os contratos de Garantias, Escritura de Emissão e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão estiverem registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e Juntas Comerciais, conforme o caso. Adicionalmente, desde que observados periodicamente o Fluxo Mínimo Mensal Inicial e do Fluxo Mínimo Mensal Final, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

11.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas na Resolução CVM 17 e neste Termo de Securitização:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) 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;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;

- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora ou da Devedora, conforme o caso;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website* [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br);
- (xvii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem 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; e

(xxii) deverá 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;

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a (i) a título de implantação a parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida no 5º (quinto) dia útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Securitizadora, o que ocorrer primeiro; (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas as parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga no 5º (quinto) dia útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Securitizadora, o que ocorrer primeiro o e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), por cada verificação semestral realizada, nos termos do Termo de Securitização, até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

11.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 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 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 até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.4.2. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas



ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e remuneração, condições relacionadas à recompra facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.4.4. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.5. 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*.

11.4.6. O Agente Fiduciário poderá, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos 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, 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 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 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.

11.5. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

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

comprovantes de pagamento.

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

11.6. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

11.6.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

11.6.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.6.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

11.6.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

11.6.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.6.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

11.6.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

## **CLÁUSULA DOZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 11.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

12.1.1. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, o Agente Fiduciário deverá

convocar uma Assembleia Geral, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes em primeira e segunda convocação, enquanto o quórum mínimo 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.

12.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e nomeação do liquidante, bem como sua remuneração, pela remuneração do Agente Fiduciário pela atuação transitória da administração do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última, conforme disposto na Cláusula 14.1.

12.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme disposto na Cláusula 12.1.:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias corridos, contados do inadimplemento.

12.2.1. A ocorrência de (i) qualquer dos eventos acima descritos; ou (ii) eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá

o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.1.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.1.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.2.3. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou
- (ii) decisão judicial 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, a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção.

## **CLÁUSULA TREZE - ASSEMBLEIA**

13.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o previsto na Escritura de Emissão;
- (iii) a liquidação do Patrimônio Separado;

- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão; e
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; e
- (iv) pela Devedora.

13.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores (<https://opecapital.com/>), sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto, deverão manifestar o voto em Assembleia por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.4. Presidência. A presidência da Assembleia caberá ao representante da Emissora, ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes ou à pessoa designada pela CVM.

13.5. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.7, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.6. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.7. Deliberações. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia, incluindo (i) renúncias; (ii) celebração de aditamentos; (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais; (iv) alteração de quaisquer características dos Documentos da Operação; serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

13.7.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas nos Documentos da Operação e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 13.7.

13.7.2. As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia, em primeira ou em segunda convocação: (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) insolvência da Emissora; (v) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.2.; (vi) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização; (vii) alterações das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais; (viii) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais em virtude da ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado.

13.7.3. A não instalação em primeira e segunda convocação da Assembleia por falta de quórum, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado e declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, ou em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá declarar configurado o Evento de Vencimento Antecipado, independente da ausência de deliberação dos investidores.

13.7.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.8. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

13.9. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como

obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

13.10. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

13.11.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do §2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

13.11.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.11.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

13.12. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

13.13. Manifestações 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.

#### **CLÁUSULA QUATORZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. 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 conforme a Escritura de Emissão de Notas Comerciais.



14.1.1. A remuneração definida na Cláusula 14.1., 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.

14.1.2. Os valores referidos na Cláusula 14.1. serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas

exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

14.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.1. e 14.2., 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.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1. à 14.3., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1.;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias, caso não haja recursos suficientes para tanto no fundo específico para a execução das Garantias; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado). No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.4., as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, 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, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;
- (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou
- (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias, incluindo 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo IX, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

16.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://opeacapital.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 a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. 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.

16.1.1. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da Cláusula 13.3.1 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. Registro do Termo de Securitização. O Termo de Securitização será registrado na B3 nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores - internet - ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

##### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-00, São Paulo/SP

At.: Flavia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

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

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

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

CEP 04534-004, São Paulo/SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br) / [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)

Página na rede mundial de computadores: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo/SP

Telefone: (11) 2565-5061

E-mail: [valores.mobiliarios@b3.com.br](mailto:valores.mobiliarios@b3.com.br)

18.1.1. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

18.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através do e-mail acima previsto.

18.1.3. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

18.2. Sucessão. O presente instrumento vincula a Emissora e o Agente Fiduciário, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Emissora e o Agente Fiduciário que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.3. Registro e Averbação deste Termo. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à B3 para fins de constituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430.

18.4. Negócio Jurídico Complexo. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.5. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará

novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

18.6. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

18.8. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.9. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a Emissora e o Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste instrumento e aquelas estabelecidas na Escritura de Emissão, prevalecerão aquelas estabelecidas na Escritura de Emissão.

18.10.Operação Estruturada. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

18.11.Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, independentemente de qualquer autorização prévia.

18.11.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

18.11.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que;

- (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) quando necessário aditar o instrumento de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias;
- (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, 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; e/ou, ainda
- (vi) caso assim esteja expressamente estabelecido na Escritura de Emissão.

18.12.Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem a Emissora e o Agente Fiduciário a unicidade e

indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

18.13.Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

18.14.Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

18.15.Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, 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 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 2% (dois) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos; e (ii) juros moratórios à razão 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*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

18.16.Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

18.17.Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

18.18.Liberdade Econômica. A Emissora e o Agente Fiduciário pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a aquele que pactuou contra ela.

18.19.Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando



é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória 2.200-2, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

18.20. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores, a qualquer título.

18.21. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*  
*(seguem página de assinaturas e anexos)*

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Lucas Drummond Alves  
Cargo: Procurador

\_\_\_\_\_  
Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Cargo: Procuradora

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora

\_\_\_\_\_  
Nome: Nilson Raposo Leite  
Cargo: Procurador

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Thiago Storoli Lucas  
CPF/ME: 470.335.718-60

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF/ME: 111.768.157-25

(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)

**Tabela de Amortização dos CRI**

Pagamento de Juros	Pagamento Amortização	% Amortizado	% Amortizado em R\$	Saldo Remanescente	% Amortizado pelo Saldo Remanescente
25/01/2023	25/01/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 19.583.333,33	2,08333333333333%
27/02/2023	27/02/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 19.166.666,67	2,127659574468%
27/03/2023	27/03/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 18.750.000,00	2,173913043478%
25/04/2023	25/04/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 18.333.333,33	2,22222222222222%
25/05/2023	25/05/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 17.916.666,67	2,27272727272727%
26/06/2023	26/06/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 17.500.000,00	2,325581395349%
25/07/2023	25/07/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 17.083.333,33	2,380952380952%
25/08/2023	25/08/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 16.666.666,67	2,439024390244%
25/09/2023	25/09/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 16.250.000,00	2,50000000000000%
25/10/2023	25/10/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 15.833.333,33	2,564102564103%
27/11/2023	27/11/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 15.416.666,67	2,631578947368%
25/12/2023	25/12/2023	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 15.000.000,00	2,702702702703%
25/01/2024	25/01/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 14.583.333,33	2,777777777778%
26/02/2024	26/02/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 14.166.666,67	2,857142857143%
25/03/2024	25/03/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 13.750.000,00	2,941176470588%
25/04/2024	25/04/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 13.333.333,33	3,030303030303%
27/05/2024	27/05/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 12.916.666,67	3,12500000000000%
25/06/2024	25/06/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 12.500.000,00	3,225806451613%
25/07/2024	25/07/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 12.083.333,33	3,33333333333333%
26/08/2024	26/08/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 11.666.666,67	3,448275862069%

25/09/2024	25/09/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 11.250.000,00	3,571428571429%
25/10/2024	25/10/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 10.833.333,33	3,703703703704%
25/11/2024	25/11/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 10.416.666,67	3,846153846154%
25/12/2024	25/12/2024	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 10.000.000,00	4,000000000000%
27/01/2025	27/01/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 9.583.333,33	4,166666666667%
25/02/2025	25/02/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 9.166.666,67	4,347826086957%
25/03/2025	25/03/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 8.750.000,00	4,545454545455%
25/04/2025	25/04/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 8.333.333,33	4,761904761905%
26/05/2025	26/05/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 7.916.666,67	5,000000000000%
25/06/2025	25/06/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 7.500.000,00	5,263157894737%
25/07/2025	25/07/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 7.083.333,33	5,555555555556%
25/08/2025	25/08/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 6.666.666,67	5,882352941176%
25/09/2025	25/09/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 6.250.000,00	6,250000000000%
27/10/2025	27/10/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 5.833.333,33	6,666666666667%
25/11/2025	25/11/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 5.416.666,67	7,142857142857%
25/12/2025	25/12/2025	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 5.000.000,00	7,692307692308%
26/01/2026	26/01/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 4.583.333,33	8,333333333333%
25/02/2026	25/02/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 4.166.666,67	9,090909090909%
25/03/2026	25/03/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 3.750.000,00	10,000000000000%
27/04/2026	27/04/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 3.333.333,33	11,111111111111%
25/05/2026	25/05/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 2.916.666,67	12,500000000000%
25/06/2026	25/06/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 2.500.000,00	14,285714285714%
27/07/2026	27/07/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 2.083.333,33	16,666666666667%
25/08/2026	25/08/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 1.666.666,67	20,000000000000%
25/09/2026	25/09/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 1.250.000,00	25,000000000000%

26/10/2026	26/10/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 833.333,33	33,333333333333%
25/11/2026	25/11/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 416.666,67	50,000000000000%
25/12/2026	25/12/2026	2,08333333333333%	R\$ 416.666,67	R\$ 0,00	100,000000000000%

(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)

### Identificação dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 19 de dezembro de 2022				
SÉRIE		Única	NÚMERO	01		TIPO DE CCI		Integral
1. EMISSORA:								
OPEA SECURITIZADORA S.A.								
CNPJ: 02.773.542/0001-22								
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62								
Bairro	Jardim Europa		Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:								
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ: 22.610.500/0001-88								
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar								
Bairro	Pinheiros		Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA:								
TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA.								
CNPJ: 37.010.059/0001-70								
Rua José Maria Lisboa, nº 129, 3º, 4º, 5º e 6º andares								
Bairro	Jardim Paulista		Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01423-001
4. TÍTULO:								
As Notas Comerciais, emitidas pela Devedora em 19 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em favor da Securitizadora.								
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).								
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
Os imóveis vinculados à Emissão são (“Imóveis”):								
Endereço				CEP		Matrícula   Cartório		
Rua Assunção, 2 - Botafogo				22251-030		60998 - 3º CRIRJ		
Rua Maria Quitéria, 51 - Ipanema				22410-040		58.156 - 5º CRIRJ		
Rua da Consolação, 2825 - Jardins				01416-001		90003 - 13º CRISP		
SHCS SQS, 109 - Asa Sul				70372-030		75986 - 1º ORIDF		
Alameda Fernão Cardim, 173 - Jardins				01403-020		49.112 - 4º CRISP		
Rua Cristiano Viana, 250 - Pinheiros				05411-000		90373 - 13º CRISP		
Alameda Tietê, 588 - Jardins				01417-020		54.736 - 13º CRISP		
Rua Luís Dias, 29 - Itaim				04542-080		177.591 - 4º CRISP		
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 961 - Jardins				01403-001		176.572 - 4º CRISP		

Alameda Itú, 43 - Jardins	01421-001	8488 - 4º CRISP
Rua Lopes Neto, 80 - Itaim	04.533-030	85.032 - 4º CRISP
Alameda Lorena, 461 - Jardins	01424-000	100.234 - 4º CRISP
RUA MANUEL GUEDES, 135 - Itaim	04536-903	107.814 - 4º CRISP
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 859 - Jardins	01410-001	90887 - 13º CRISP
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 988 - Jardins	01424-001	7732 - 13º CRISP
Avenida Rui Barbosa, 480 - Flamengo	22250-020	6913 - 3º CRIRJ
Alameda Fernão Cardim, 283 - Jardins	01403-020	25.344 - 4º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162.198 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162.199 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162.200 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162.201 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162.202 - 10º CRISP
Rua João Moura, 429 - Pinheiros	05412-001	103590 - 13º CRISP
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 875 - Jardins	01410-003	13.749 - 13º CRISP
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 1368 - Jardins	01410-002	100.843 - 13º CRISP
Rua Urussuí, 333 - Itaim	04542-051	73.759 - 4º CRISP
Rua Ribeiro do Vale, 152 - Brooklin	04568-000	227.957 - 15º CRISP
Rua Caconde, 50 - Jardins	01425-010	106 - 4º CRISP
Rua Girassol, 988 - Vila Madalena	05433-002	81220 - 10º CRISP
Rua Alvorada, 1009 - Vila Olímpia	04550-003	159.436 do 4º CRISP
Rua Franciso Otaviano , 120 - Ipanema	22080-045	37.690, do 5º CRIRJ
Rua Manuel Guedes, 517 - Itaim	4536-070	184.660 - 4º CRISP
Avenida Atlântica, 1782 - Copacabana	22021-001	102723, do 5º CRIRJ
Rua José Maria Lisboa, 312 - Jardins	01423-001	28.610 - 4º CRISP
Rua Nascimento Silva, 110 - Ipanema	22421-020	30277, do 5º CRIRJ
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258641 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258642 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258643 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258644 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Marquês de Olinda, 38 - Botafogo	22251-040	61.350, do 3º CRIRJ
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258645 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258646 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258647 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258648 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258655 do 18º Cartório de Registro

		de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258656 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258657 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258658 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258659 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258660 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258661 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258662 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258669 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258670 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258671 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258672 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258673 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258674 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258675 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	05502-010	258676 do 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162191 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162192 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162193 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162195 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162196 - 10º CRISP
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	05422-012	162197 - 10º CRISP
Rua Conselheiro Brotero, 914 - Higienópolis	01232-010	126.641 - 2º CRISP
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	01425-080	102.275 4ºCRISP
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	01425-080	103.172 4ºCRISP
R. Vieira de Moraes, 1936 - Campo Belo	04617-007	276.673 - 15º CRISP
R. Vieira de Moraes, 1936 - Campo Belo	04617-007	276.674 - 15º CRISP

#### 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local de Emissão:	19 de dezembro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	48 (quarenta e oito) meses.
Valor do Principal:	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou sobre o saldo do Valor



	<p>Nominal Unitário das Notas Comerciais) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) de 11,70% (onze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração</u>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão.</p>
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Data de Vencimento Final:	23 de dezembro de 2026.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 10% (dez por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Anexo I da Escritura de Emissão.
<b>8. GARANTIAS:</b>	
A CCI não conta com garantias. A Nota Comercial possui como garantias: o Aval, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas (conforme definidos na Escritura de Emissão).	

*(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

**Declaração da Emissora Prevista na Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021.**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**“CNPJ/ME”**) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (**“Emissora”**), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 102ª Emissão (**“CRI”** e **“Emissão”**, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (**“Lei 14.430”**), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 60”**), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série, da 102ª Emissão (**“Emissão”**), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Cessão Fiduciária, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.”* celebrado 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, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (**“Termo de Securitização”**);
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Lucas Drummond Alves

Cargo: Procurador

---

Nome: Helder Ulisses Antoniazzi

Cargo: Procurador

*(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

**Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos Termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, série única (“CCI”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, a custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, e (ii) a custódia e registro eletrônicos da via assinada por meio digital do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.*, celebrado eletronicamente na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre  
Cargo: Procurador

---

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira  
Cargo: Procuradora

*(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

#### **Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004  
Cidade/Estado: São Paulo/SP.  
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 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: 102ª  
Número da Série: 1ª  
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade: 20.000  
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

RG: 109.003 AOB/RJ

CPF/ME: 001.362.577-20

*(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

#### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 90.400.888/0001-42, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 1ª série da 102ª (Centésima Segunda) emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“CRI”, “Oferta”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA**, que:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.*” que regula os CRI e a Emissão; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2022.

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

---

Nome: Moacir Ricardo Inocima Katayama  
Cargo: Procurador

---

Nome: Eliana Dozol  
Cargo: Procuradora

*(Anexo VIII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

## **Fatores de Risco**

*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 à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.*

### **Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico**

#### **Política Econômica do Governo Federal**

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.



Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

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

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros

emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

#### Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e

brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

##### **Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Entretanto,

só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

**Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

*Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora*

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, nos termos da Lei 14.430, e sua atuação depende do registro da companhia Securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia Securitizadora, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária, bem como sua capacidade de administrar o Patrimônio Separado, o que poderia afetar negativamente os Titulares de CRI.

*Crescimento da Emissora e de seu Capital*

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

capacidade de administrar o Patrimônio Separado, o que poderia afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### *Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio*

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários e por certificados de recebíveis do agronegócio provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido, bem como a demanda no mercado secundário poderia diminuir, afetando negativamente os Titulares de CRI.

#### *A Importância de uma Equipe Qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. 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, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento e, consequentemente, ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

#### *Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora*

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 15.831.000,00 (quinze milhões e oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

### Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que poderá afetar adversamente os Titulares de CRI.

### Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e consequentemente trazer prejuízos ou desvantagens aos Titulares dos CRI.

### Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, bem como sua capacidade de administrar o Patrimônio Separado, o que poderia afetar negativamente os Titulares de CRI.

### Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre a série de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os Titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

### Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

#### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

##### A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora e, caso aplicável, nos termos da Escritura de Emissão. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

##### Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão, conforme o caso. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Escritura de Emissão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

##### O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas



A Devedora está sujeita às leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

#### *A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita à eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão, demais Documentos da Operação e, conseqüentemente, dos CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

##### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

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

##### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, os quais são devidos em sua integralidade pela Devedora. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia, em primeira ou em segunda convocação: (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) insolvência da Emissora; (v) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.2.; (vi) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Prioridade de Pagamentos; (vii) alterações das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais; (viii) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais em virtude da ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos deste Termo de Securitização, dos CRI.

### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total ou parcial da operação, conforme o caso, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Risco Estrutural

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

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

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

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

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

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

### A Oferta tem limitação do número de subscritores

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

### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, em adição, (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário restrita apenas entre Investidores Profissionais e sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução. Assim, no referido prazo de vedação não há liquidez do investimento nos CRI no mercado secundário, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI caso necessitem de liquidez financeira neste prazo. Ainda, considerando que a Devedora é sociedade empresária limitada e não possui demonstrações financeiras auditadas, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 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, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

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

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

#### *Ausência de Coobrigação da Emissora*

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

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

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

*Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito*

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

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

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

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

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

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

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

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

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

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Risco de não constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e/ou das Garantias. Tais matérias podem ou não ser acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e/ou das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos Documentos da Operação ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

#### Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

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

#### Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI e das Notas Comerciais

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a



validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Notas Comerciais, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

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

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora no âmbito da Escritura de Emissão não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora convocará uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a definição do novo índice, em comum acordo com a Devedora. Na hipótese da Devedora e da Emissora não chegarem a um acordo, as Notas Comerciais deverão ser resgatadas antecipadamente, nos termos da Escritura de Emissão, o que poderá resultar em um resgate antecipado dos CRI e causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

#### *Risco de não cumprimento de condições precedentes*

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

#### *Risco de auditoria legal com escopo limitado*

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

poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

#### *Demais riscos*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

*(Anexo IX do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)*

### **Tributação dos Titulares dos CRI**

#### **Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF:**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não

definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17,

Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

#### Imposto Sobre Operações Financeiras - IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

(Anexo X do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)

#### Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

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: 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. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do

Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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	
<p>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;</p>	
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	
<p>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.</p>	
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	
<p>Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.</p>	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	

Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

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

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

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

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

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

Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>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.</p>	
<p>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>	

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	
<p>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</p>	



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	

Janiero - 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 Fiduciantes 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 convolação 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 Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão

<p>Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações;</p> <p>- Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação 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.</p>
<p>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</p>

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	
<p>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.</p>	
<p>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;</p>	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	

Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.945.000,00	Quantidade de ativos: 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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	
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: 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	
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: 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	
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: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão</p>	

dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: 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 Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.322.000,00	Quantidade de ativos: 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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.

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das</p>	

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.

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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 <sup>2</sup> (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 234.471,27m <sup>2</sup> , objeto da matrícula n° 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R\$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 57
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (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. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.790.000,00	Quantidade de ativos: 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00	Quantidade de ativos: 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R\$ 50.000,00.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00	Quantidade de ativos: 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00	Quantidade de ativos: 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R\$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de</p>	

Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R\$6.572.757,92

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato. (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.850.000,00	Quantidade de ativos: 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00	Quantidade de ativos: 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 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: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.600.000,00	Quantidade de ativos: 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;
---

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 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	
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: 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	
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: 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	
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: 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
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: 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	
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: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 outubro 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	
Inadimplimentos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro 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	
Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro 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, outubro e novembro de 2022; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos meses de maio, junho e outubro de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
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 aos meses de outubro e novembro 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: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00	Quantidade de ativos: 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
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 novembro 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: 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 novembro 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 novembro 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: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
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: 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	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000



Data de Vencimento: 11/08/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
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 Agrocatt. (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: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	

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) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente (ii) Aval: JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO	

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

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

AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

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

COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - 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 setembro e outubro de 2022; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária. - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.	
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 XI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 102ª (Centésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.)

**Anexo XI.1 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS PARA AS DESPESAS FUTURAS**

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS ALVO**

**(A) CONSTRUÇÃO, REFORMA E AQUISIÇÃO:**

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO / CPF/CPNJ	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Rua Assunção, 2 - Botafogo	RENTAX LOCAÇÕES E SERVIÇOS DE APOIO LTDA (representada por SILVINO CARVALHO VIEIRA) / 34.787.398/0001-70	SIM	R\$ 588.914,30	1,47%	0	Não
Rua Maria Quitéria, 51 - Ipanema	VICTOR BUSSAD DO CANTO / 115.522.757-36	SIM	R\$ 277.957,15	0,69%	0	Não
Rua da Consolação, 2825 - Jardins	NILZA AYAKO YOSHINAGA MACHADO , JORGE LUIZ REINIG MACHADO / 001.336.778-18 703.295.408-15	SIM	R\$ 359.237,72	0,90%	0	Não

SHCS SQS, 109 - Asa Sul	MARCIO ANTONIO ROCHA DA SILVA. MARCIO ANTONIO ROCHA DA SILVA JUNIOR, DANIEL ROCHA DA SILVA, CAROLINA ROCHA DA SILVA / 119.106.586-34, 659.020.921-91, 658.292.981-04, 658.292.631-49	SIM	R\$ 179.351,17	0,45%	0	Não
Alameda Fernão Cardim, 173 - Jardins	HENRIQUE DE ALCANTARA RODRIGUES PELOSI / 327.203.698-96	SIM	R\$ 390.824,94	0,98%	0	Não
Rua Cristiano Viana, 250 - Pinheiros	JULIANA SIMÕES IKEDA / 266.349.198-52	SIM	R\$ 511.284,69	1,28%	0	Não
Alameda Tietê, 588 - Jardins	MARIA LUCIA DOS PRAZERES DIAS PEREIRA / 082.583.728-66	SIM	R\$ 374.763,65	0,94%	0	Não
Rua Luís Dias, 29 - Itaim	CRISTIANA DAN OASHI / 20.761.440-4	SIM	R\$ 540.730,40	1,35%	0	Não
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 961 - Jardins	CHRISTOFER SEEGER HAUSMAN CELINA GERMANOS HAUSMAN / 755.403.471-53 150.914.408-01	SIM	R\$ 347.994,81	0,87%	0	Não
Alameda Itú, 43 - Jardins	KARIN SWIA TEK / 134.855.798-23	SIM	R\$ 193.270,97	0,48%	0	Não
Rua Lopes Neto, 80 - Itaim	TIMO TAPANI AALTONEN / 025.603.137-15	SIM	R\$ 535.376,64	1,34%	0	Não
Alameda Lorena, 461 - Jardins	LUCILO PELOSI / 399.095.498-91	SIM	R\$ 1.086.814,57	2,72%	0	Não
RUA MANUEL GUEDES, 135 - Itaim	ALISON DORIGÃO PALERMO; MONICA DE FATIMA ANDRADE PALAERMO / 220.000.318-89	SIM	R\$ 370.480,63	0,93%	0	Não



	284.181.848-92					
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 859 - Jardins	ELAINE CRISTINA APOLINARIO NIGRI / 119.574.088-39	SIM	R\$ 455.070,14	1,14%	0	Não
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 988 - Jardins	HARMONIA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA (representada por Neide dos Santos Lima Simões) / 14.858.477/0001-17	SIM	R\$ 562.153,00	1,41%	0	Não
Avenida Rui Barbosa, 480 - Flamengo	MARY LUCY MURRAY DEL PRIORE / 231.167.577-04	SIM	R\$ 655.836,38	1,64%	0	Não
Alameda Fernão Cardim, 283 - Jardins	LEILA MARIA ALEXANDRINA MARCIANO PINTO / 526.404.778-20	SIM	R\$ 730.896,18	1,83%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 176.674,29	0,44%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 133.844,16	0,33%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 139.197,93	0,35%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 139.197,93	0,35%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 133.844,16	0,33%	0	Não
Rua João Moura, 429 - Pinheiros	Guilherme Takahashi Trindade / 331.141.718-69	SIM	R\$ 321.225,98	0,80%	0	Não
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 875 - Jardins	TDK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA /	SIM	R\$ 329.989,06	0,82%	0	Não

	19.209.912/0001-04					
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 1368 - Jardins	AOPA Administração LTDA / 10.885.984/0001-99	SIM	R\$ 508.607,80	1,27%	0	Não
Rua Urussuí, 333 - Itaim	MARCOS HENRIQUE SALES SCALI / 168.315.558-02	SIM	R\$ 258.485,30	0,65%	0	Não
Rua Ribeiro do Vale, 152 - Brooklin	SANDRO SALA MATARAZZO -PIERO SALA MATARAZZO -BRUNA SALA MATARAZZO MALUF / 276.795.828-66 222.664.258-70 261.124.948-25	SIM	R\$ 275.297,36	0,69%	0	Não
Rua Caconde, 50 - Jardins	JFB INCORPORADORA E EMPREEDIMENTOS EIRELI / 34.927.262/0001-18	SIM	R\$ 262.688,32	0,66%	0	Não
Rua Girassol, 988 - Vila Madalena	ANNA MARIA DE AZEVEDO MARQUES / 187.961.848-68	SIM	R\$ 124.514,26	0,31%	0	Não
Rua Alvorada, 1009 - Vila Olímpia	MSM Investimentos do Brasil / 14.569.373/0001-92	SIM	R\$ 216.717,86	0,54%	0	Não
Rua Franciso Otaviano , 120 - Ipanema	ISABELA NILO FERREIRA, ELCIAS JOSÉ FERREIRA, PHILIPPE MEYER MARI / 013.618.157-01, 005.019.566-20, 111.540.527-61	SIM	R\$ 856.602,62	2,14%	0	Não
Rua Manuel Guedes, 517 - Itaim	MOODS EMPREENDIMENTOS E HOLDING EIRELI / 32.310.276/0001-62	SIM	R\$ 320.479,75	0,80%	0	Não
Avenida Atlântica, 1782 - Copacabana	Marli Hastenreiter Bona / 768350907-82	SIM	R\$ 883.371,45	2,21%	0	Não
Rua José Maria Lisboa, 312 - Jardins	BRODRIN PARTICIPAÇÕES LTDA / 23.147.019/0001-60	SIM	R\$ 205.422,26	0,51%	0	Não

Rua Nascimento Silva, 110 - Ipanema	MARIA FERNANDA TESTAHY PEREIRA, MARCIA MALDONADO MAURICIO DA SILVA / 103.728.487-96 , 010.309.667-10	SIM	R\$ 224.858,19	0,56%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 113.339,23	0,28%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 101.614,49	0,25%	0	Não
Marquês de Olinda, 38 - Botafogo	FABIOLA AUGUSTA DE OLIVEIRA BELLO CAVALCANTI , RODRIGO BARBOSA MACHADO / 021.975.767-47 , 021.614.077-32	SIM	R\$ 386.532,48	0,97%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 101.614,49	0,25%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 113.339,23	0,28%	0	Não

Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 113.339,23	0,28%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 101.614,49	0,25%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 101.614,49	0,25%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 113.339,23	0,28%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não

Butantã	PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41					
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 113.339,23	0,28%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 101.614,49	0,25%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 101.614,49	0,25%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 113.339,23	0,28%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA / 02.378.122/0001-41	SIM	R\$ 211.045,47	0,53%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 144.478,57	0,36%	0	Não

Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 139.750,19	0,35%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 181.254,94	0,45%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 160.502,56	0,40%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 160.502,56	0,40%	0	Não
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	PISA INCORPORAÇÃO SPE LTDA / 15.091.018/0001-13	SIM	R\$ 160.502,56	0,40%	0	Não
Rua Conselheiro Brotero, 914 - Higienópolis	ABDALLAH BADAoui / 006.111.468-51	SIM	R\$ 291.584,03	0,73%	0	Não
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	Maria Gabriela de Lucca / 263.917.008-26	SIM	R\$ 190.058,71	0,48%	0	Não
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	Mariza Rodrigues Malheiros / 236974668-87	SIM	R\$ 192.735,59	0,48%	0	Não
Rua Inhambu, 632 - Moema	MARIA EUGÊNCIA FERREIRA TELLES / 117.062.953-91	SIM	R\$ 497.853,83	1,24%	0	Não
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 20.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	

**(B) PROPORÇÃO DESTINAÇÃO AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO:**

Identificação do Imóvel	Contrato Averbado na Matrícula [SIM ou	Matrícula	Valor do Aluguel	Data de Vencimento do Contrato de Locação	Percentual dos recursos das Notas Comerciais	Gastos Totais a Incurrir (R\$)
-------------------------	--	-----------	------------------	---	--	--------------------------------

	Não]				a ser aplicado	
Rua Assunção, 2 - Botafogo	NÃO	60998 - 3º CRIRJ	R\$ 11.000,00	29/09/2027	1,47%	R\$ 588.914,30
Rua Maria Quitéria, 51 - Ipanema	NÃO	58.156 - 5º CRIRJ	R\$ 5.500,00	07/11/2027	0,69%	R\$ 277.957,15
Rua da Consolação, 2825 - Jardins	NÃO	90003 - 13º CRISP	R\$ 6.710,00	22/09/2028	0,90%	R\$ 359.237,72
SHCS SQS, 109 - Asa Sul	NÃO	75986 - 1º ORIDF	R\$ 3.350,00	30/09/2028	0,45%	R\$ 179.351,17
Alameda Fernão Cardim, 173 - Jardins	NÃO	49.112 - 4º CRISP	R\$ 7.300,00	24/09/2028	0,98%	R\$ 390.824,94
Rua Cristiano Viana, 250 - Pinheiros	NÃO	90373 - 13º CRISP	R\$ 9.550,00	25/09/2028	1,28%	R\$ 511.284,69
Alameda Tietê, 588 - Jardins	NÃO	54.736 - 13º CRISP	R\$ 7.000,00	06/10/2027	0,94%	R\$ 374.763,65
Rua Luís Dias, 29 - Itaim	NÃO	177.591 - 4º CRISP	R\$ 10.100,00	26/09/2028	1,35%	R\$ 540.730,40
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 961 - Jardins	NÃO	176.572 - 4º CRISP	R\$ 6.500,00	26/09/2028	0,87%	R\$ 347.994,81
Alameda Itú, 43 - Jardins	NÃO	8488 - 4º CRISP	R\$ 3.610,00	26/09/2028	0,48%	R\$ 193.270,97
Rua Lopes Neto, 80 - Itaim	NÃO	85.032 - 4º CRISP	R\$ 10.000,00	26/09/2028	1,34%	R\$ 535.376,64
Alameda Lorena, 461 - Jardins	NÃO	100.234 - 4º CRISP	R\$ 20.300,00	30/09/2028	2,72%	R\$ 1.086.814,57
RUA MANUEL GUEDES, 135 - Itaim	NÃO	107.814 - 4º CRISP	R\$ 6.920,00	29/09/2028	0,93%	R\$ 370.480,63
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 859 - Jardins	NÃO	90887 - 13º CRISP	R\$ 8.500,00	06/10/2027	1,14%	R\$ 455.070,14
Alameda Ministro Rocha	NÃO	7732 - 13º CRISP	R\$ 10.700,00	02/10/2028	1,41%	R\$ 562.153,00

Azevedo, 988 - Jardins						
Avenida Rui Barbosa, 480 - Flamengo	NÃO	6913 - 3º CRIRJ	R\$ 12.250,00	10/10/2027	1,64%	R\$ 655.836,38
Alameda Fernão Cardim, 283 - Jardins	NÃO	25.344 - 4º CRISP	R\$ 13.652,00	20/10/2027	1,83%	R\$ 730.896,18
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162.198 - 10º CRISP	R\$ 3.300,00	13/09/2028	0,44%	R\$ 176.674,29
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162.199 - 10º CRISP	R\$ 2.500,00	13/09/2028	0,33%	R\$ 133.844,16
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162.200 - 10º CRISP	R\$ 2.600,00	13/09/2028	0,35%	R\$ 139.197,93
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162.201 - 10º CRISP	R\$ 2.600,00	13/09/2028	0,35%	R\$ 139.197,93
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162.202 - 10º CRISP	R\$ 2.500,00	13/09/2028	0,33%	R\$ 133.844,16
Rua João Moura, 429 - Pinheiros	NÃO	103590 - 13º CRISP	R\$ 6.000,00	19/12/2026	0,80%	R\$ 321.225,98
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 875 - Jardins	NÃO	13.749 - 13º CRISP	R\$ 6.281,00	06/10/2028	0,82%	R\$ 329.989,06
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 1368 - Jardins	NÃO	100.843 - 13º CRISP	R\$ 9.500,00	07/10/2028	1,27%	R\$ 508.607,80
Rua Urussuí, 333 - Itaim	NÃO	73.759 - 4º CRISP	R\$ 4.920,00	06/10/2028	0,65%	R\$ 258.485,30
Rua Ribeiro do Vale, 152 - Brooklin	NÃO	227.957 - 15º CRISP	R\$ 5.240,00	07/10/2028	0,69%	R\$ 275.297,36
Rua Caconde, 50 - Jardins	NÃO	106 - 4º CRISP	R\$ 5.000,00	09/10/2028	0,66%	R\$ 262.688,32
Rua Girassol, 988 - Vila Madalena	NÃO	81220 - 10º CRISP	R\$ 2.370,00	09/10/2028	0,31%	R\$ 124.514,26
Rua Alvorada, 1009 - Vila	NÃO	159.436 do 4º CRISP	R\$ 4.125,00	13/10/2028	0,54%	R\$ 216.717,86



Olímpia						
Rua Franciso Otaviano , 120 - Ipanema	NÃO	37.690, do 5º CRIRJ	R\$ 16.000,00	21/10/2027	2,14%	R\$ 856.602,62
Rua Manuel Guedes, 517 - Itaim	NÃO	184.660 - 4º CRISP	R\$ 6.100,00	24/04/2027	0,80%	R\$ 320.479,75
Avenida Atlântica, 1782 - Copacabana	NÃO	102723, do 5º CRIRJ	R\$ 16.500,00	20/10/2027	2,21%	R\$ 883.371,45
Rua José Maria Lisboa, 312 - Jardins	NÃO	28.610 - 4º CRISP	R\$ 3.910,00	13/10/2028	0,51%	R\$ 205.422,26
Rua Nascimento Silva, 110 - Ipanema	NÃO	30277, do 5º CRIRJ	R\$ 4.200,00	21/10/2027	0,56%	R\$ 224.858,19
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258641 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258642 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258643 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 2.117,00	30/11/2026	0,28%	R\$ 113.339,23
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258644 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 1.898,00	30/11/2026	0,25%	R\$ 101.614,49
Marquês de Olinda, 38 - Botafogo	NÃO	61.350, do 3º CRIRJ	R\$ 7.500,00	24/11/2027	0,97%	R\$ 386.532,48
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258645 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 1.898,00	30/11/2026	0,25%	R\$ 101.614,49
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258646 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 2.117,00	30/11/2026	0,28%	R\$ 113.339,23
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258647 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor,	NÃO	258648 do 18º Cartório de	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47

137 - Butantã		Registro de Imóveis				
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258655 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258656 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258657 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 2.117,00	30/11/2026	0,28%	R\$ 113.339,23
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258658 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 1.898,00	30/11/2026	0,25%	R\$ 101.614,49
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258659 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 1.898,00	30/11/2026	0,25%	R\$ 101.614,49
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258660 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 2.117,00	30/11/2026	0,28%	R\$ 113.339,23
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258661 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258662 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258669 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258670 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258671 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 2.117,00	30/11/2026	0,28%	R\$ 113.339,23
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258672 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 1.898,00	30/11/2026	0,25%	R\$ 101.614,49
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258673 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 1.898,00	30/11/2026	0,25%	R\$ 101.614,49
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258674 do 18º Cartório de	R\$ 2.117,00	30/11/2026	0,28%	R\$ 113.339,23

137 - Butantã		Registro de Imóveis				
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258675 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	NÃO	258676 do 18º Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 3.942,00	30/11/2026	0,53%	R\$ 211.045,47
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162191 - 10º CRISP	R\$ 2.750,00	04/10/2028	0,36%	R\$ 144.478,57
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162192 - 10º CRISP	R\$ 2.660,00	04/10/2028	0,35%	R\$ 139.750,19
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162193 - 10º CRISP	R\$ 3.450,00	04/10/2028	0,45%	R\$ 181.254,94
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162195 - 10º CRISP	R\$ 3.055,00	04/10/2028	0,40%	R\$ 160.502,56
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162196 - 10º CRISP	R\$ 3.055,00	04/10/2028	0,40%	R\$ 160.502,56
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	NÃO	162197 - 10º CRISP	R\$ 3.055,00	04/10/2028	0,40%	R\$ 160.502,56
Rua Conselheiro Brotero, 914 - Higienópolis	NÃO	126.641 - 2º CRISP	R\$ 5.550,00	28/10/2027	0,73%	R\$ 291.584,03
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	NÃO	102.275 4º CRISP	R\$ 3.550,00	05/11/2027	0,48%	R\$ 190.058,71
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	NÃO	103.172 4º CRISP	R\$ 3.600,00	05/11/2027	0,48%	R\$ 192.735,59
Rua Inhambu, 632 - Moema	NÃO	111.872 - imóvel 111.873 vaga - 14º CRISP	R\$ 9.660,00	06/12/2027	1,24%	R\$ 497.853,83

A Devedora está autorizada a destinar parte dos recursos não utilizados na forma do item (A) acima nos seguintes contratos de locação, observada a necessidade de aditamento à presente Escritura de Emissão para prever a alteração dos percentuais da destinação de recursos.

**ANEXO XI.2**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semest re fiscal	1º semest e fiscal	2º semest e fiscal	1º semest e fiscal	2º semest e fiscal	1º semest e fiscal	2º semest e fiscal	1º semest e fiscal	2º semest e fiscal
		2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Rua Assunção, 2 - Botafogo	R\$ 588.914,30	R\$ 11.000,00	R\$ 66.000,00	R\$ 66.786,01	R\$ 70.716,08	R\$ 71.600,04	R\$ 76.019,79	R\$ 76.970,04	R\$ 81.721,27	R\$ 68.101,06
Rua Maria Quitéria, 51 - Ipanema	R\$ 277.957,15	R\$ 0,00	R\$ 22.000,00	R\$ 33.393,01	R\$ 35.358,04	R\$ 35.800,02	R\$ 38.009,90	R\$ 38.485,02	R\$ 40.860,64	R\$ 34.050,53
Rua da Consolação, 2825 - Jardins	R\$ 359.237,72	R\$ 6.710,00	R\$ 40.260,00	R\$ 40.739,47	R\$ 43.136,81	R\$ 43.676,02	R\$ 46.372,07	R\$ 46.951,72	R\$ 49.849,98	R\$ 41.541,65
SHCS SQS, 109 - Asa Sul	R\$ 179.351,17	R\$ 3.350,00	R\$ 20.100,00	R\$ 20.339,38	R\$ 21.536,26	R\$ 21.805,47	R\$ 23.151,48	R\$ 23.440,88	R\$ 24.887,84	R\$ 20.739,87
Alameda Fernão Cardim, 173 - Jardins	R\$ 390.824,94	R\$ 7.300,00	R\$ 43.800,00	R\$ 44.321,63	R\$ 46.929,77	R\$ 47.516,39	R\$ 50.449,50	R\$ 51.080,12	R\$ 54.233,21	R\$ 45.194,34
Rua Cristiano Viana, 250 - Pinheiros	R\$ 511.284,69	R\$ 9.550,00	R\$ 57.300,00	R\$ 57.982,40	R\$ 61.394,42	R\$ 62.161,85	R\$ 65.999,00	R\$ 66.823,99	R\$ 70.948,93	R\$ 59.124,10
Alameda Tietê, 588 - Jardins	R\$ 374.763,65	R\$ 7.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.500,19	R\$ 45.001,14	R\$ 45.563,66	R\$ 48.376,23	R\$ 48.980,93	R\$ 52.004,45	R\$ 43.337,04
Rua Luís Dias, 29 - Itaim	R\$ 540.730,40	R\$ 10.100,00	R\$ 60.600,00	R\$ 61.321,70	R\$ 64.930,22	R\$ 65.741,85	R\$ 69.799,99	R\$ 70.672,49	R\$ 75.034,99	R\$ 62.529,16
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 961 - Jardins	R\$ 347.994,81	R\$ 6.500,00	R\$ 39.000,00	R\$ 39.464,46	R\$ 41.786,78	R\$ 42.309,11	R\$ 44.920,79	R\$ 45.482,30	R\$ 48.289,84	R\$ 40.241,54

Alameda Itú, 43 - Jardins	R\$ 193.270,97	R\$ 3.61 0,00	R\$ 21.66 0,00	R\$ 21.91 7,96	R\$ 23.20 7,73	R\$ 23.49 7,83	R\$ 24.94 8,31	R\$ 25.26 0,17	R\$ 26.81 9,44	R\$ 22.34 9,53
Rua Lopes Neto, 80 - Itaim	R\$ 535.376,64	R\$ 10.0 00,00	R\$ 60.00 0,00	R\$ 60.71 4,56	R\$ 64.28 7,35	R\$ 65.09 0,94	R\$ 69.10 8,90	R\$ 69.97 2,76	R\$ 74.29 2,07	R\$ 61.91 0,06
Alameda Lorena, 461 - Jardins	R\$ 1.086.814,57	R\$ 20.3 00,00	R\$ 121.8 00,00	R\$ 123.2 50,55	R\$ 130.5 03,32	R\$ 132.1 34,61	R\$ 140.2 91,07	R\$ 142.0 44,71	R\$ 150.8 12,90	R\$ 125.6 77,42
RUA MANUEL GUEDES, 135 - Itaim	R\$ 370.480,63	R\$ 6.92 0,00	R\$ 41.52 0,00	R\$ 42.01 4,47	R\$ 44.48 6,85	R\$ 45.04 2,93	R\$ 47.82 3,36	R\$ 48.42 1,15	R\$ 51.41 0,11	R\$ 42.84 1,76
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 859 - Jardins	R\$ 455.070,14	R\$ 8.50 0,00	R\$ 51.00 0,00	R\$ 51.60 7,37	R\$ 54.64 4,25	R\$ 55.32 7,30	R\$ 58.74 2,57	R\$ 59.47 6,85	R\$ 63.14 8,26	R\$ 52.62 3,55
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 988 - Jardins	R\$ 562.153,00	R\$ 0,00	R\$ 64.20 0,00	R\$ 64.96 4,58	R\$ 68.78 7,46	R\$ 69.64 7,31	R\$ 73.94 6,52	R\$ 74.87 0,86	R\$ 79.49 2,51	R\$ 66.24 3,76
Avenida Rui Barbosa, 480 - Flamengo	R\$ 655.836,38	R\$ 12.2 50,00	R\$ 73.50 0,00	R\$ 74.37 5,33	R\$ 78.75 2,00	R\$ 79.73 6,40	R\$ 84.65 8,40	R\$ 85.71 6,63	R\$ 91.00 7,78	R\$ 75.83 9,82
Alameda Fernão Cardim, 283 - Jardins	R\$ 730.896,18	R\$ 13.6 52,00	R\$ 81.91 2,00	R\$ 82.88 7,51	R\$ 87.76 5,09	R\$ 88.86 2,15	R\$ 94.34 7,47	R\$ 95.52 6,81	R\$ 101.4 23,53	R\$ 84.51 9,61
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 176.674,29	R\$ 3.30 0,00	R\$ 19.80 0,00	R\$ 20.03 5,80	R\$ 21.21 4,83	R\$ 21.48 0,01	R\$ 22.80 5,94	R\$ 23.09 1,01	R\$ 24.51 6,38	R\$ 20.43 0,32
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 133.844,16	R\$ 2.50 0,00	R\$ 15.00 0,00	R\$ 15.17 8,64	R\$ 16.07 1,84	R\$ 16.27 2,74	R\$ 17.27 7,23	R\$ 17.49 3,19	R\$ 18.57 3,02	R\$ 15.47 7,51
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 139.197,93	R\$ 2.60 0,00	R\$ 15.60 0,00	R\$ 15.78 5,79	R\$ 16.71 4,71	R\$ 16.92 3,64	R\$ 17.96 8,31	R\$ 18.19 2,92	R\$ 19.31 5,94	R\$ 16.09 6,61
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 139.197,93	R\$ 2.60 0,00	R\$ 15.60 0,00	R\$ 15.78 5,79	R\$ 16.71 4,71	R\$ 16.92 3,64	R\$ 17.96 8,31	R\$ 18.19 2,92	R\$ 19.31 5,94	R\$ 16.09 6,61
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 133.844,16	R\$ 2.50 0,00	R\$ 15.00 0,00	R\$ 15.17 8,64	R\$ 16.07 1,84	R\$ 16.27 2,74	R\$ 17.27 7,23	R\$ 17.49 3,19	R\$ 18.57 3,02	R\$ 15.47 7,51
Rua João Moura, 429 - Pinheiros	R\$ 321.225,98	R\$ 6.00 0,00	R\$ 36.00 0,00	R\$ 36.42 8,73	R\$ 38.57 2,41	R\$ 39.05 4,56	R\$ 41.46 5,34	R\$ 41.98 3,66	R\$ 44.57 5,24	R\$ 37.14 6,03

Alameda Ministro Rocha Azevedo, 875 - Jardins	R\$ 329.989,06	R\$ 0,00	R\$ 37.68 6,00	R\$ 38.13 4,81	R\$ 40.37 8,88	R\$ 40.88 3,62	R\$ 43.40 7,30	R\$ 43.94 9,89	R\$ 46.66 2,85	R\$ 38.88 5,71
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 1368 - Jardins	R\$ 508.607,80	R\$ 9.50 0,00	R\$ 57.00 0,00	R\$ 57.67 8,83	R\$ 61.07 2,98	R\$ 61.83 6,39	R\$ 65.65 3,46	R\$ 66.47 4,12	R\$ 70.57 7,46	R\$ 58.81 4,55
Rua Urussuí, 333 - Itaim	R\$ 258.485,30	R\$ 0,00	R\$ 29.52 0,00	R\$ 29.87 1,56	R\$ 31.62 9,38	R\$ 32.02 4,74	R\$ 34.00 1,58	R\$ 34.42 6,60	R\$ 36.55 1,70	R\$ 30.45 9,75
Rua Ribeiro do Vale, 152 - Brooklin	R\$ 275.297,36	R\$ 0,00	R\$ 31.44 0,00	R\$ 31.81 4,43	R\$ 33.68 6,57	R\$ 34.10 7,65	R\$ 36.21 3,06	R\$ 36.66 5,73	R\$ 38.92 9,04	R\$ 32.44 0,87
Rua Caconde, 50 - Jardins	R\$ 262.688,32	R\$ 0,00	R\$ 30.00 0,00	R\$ 30.35 7,28	R\$ 32.14 3,67	R\$ 32.54 5,47	R\$ 34.55 4,45	R\$ 34.98 6,38	R\$ 37.14 6,03	R\$ 30.95 5,03
Rua Girassol, 988 - Vila Madalena	R\$ 124.514,26	R\$ 0,00	R\$ 14.22 0,00	R\$ 14.38 9,35	R\$ 15.23 6,10	R\$ 15.42 6,55	R\$ 16.37 8,81	R\$ 16.58 3,54	R\$ 17.60 7,22	R\$ 14.67 2,68
Rua Alvorada, 1009 - Vila Olímpia	R\$ 216.717,86	R\$ 0,00	R\$ 24.75 0,00	R\$ 25.04 4,76	R\$ 26.51 8,53	R\$ 26.85 0,01	R\$ 28.50 7,42	R\$ 28.86 3,76	R\$ 30.64 5,48	R\$ 25.53 7,90
Rua Franciso Otaviano , 120 - Ipanema	R\$ 856.602,62	R\$ 16.0 00,00	R\$ 96.00 0,00	R\$ 97.14 3,29	R\$ 102.8 59,76	R\$ 104.1 45,51	R\$ 110.5 74,24	R\$ 111.9 56,42	R\$ 118.8 67,31	R\$ 99.05 6,09
Rua Manuel Guedes, 517 - Itaim	R\$ 320.479,75	R\$ 0,00	R\$ 36.60 0,00	R\$ 37.03 5,88	R\$ 39.21 5,28	R\$ 39.70 5,47	R\$ 42.15 6,43	R\$ 42.68 3,38	R\$ 45.31 8,16	R\$ 37.76 5,13
Avenida Atlântica, 1782 - Copacabana	R\$ 883.371,45	R\$ 16.5 00,00	R\$ 99.00 0,00	R\$ 100.1 79,02	R\$ 106.0 74,13	R\$ 107.4 00,05	R\$ 114.0 29,69	R\$ 115.4 55,06	R\$ 122.5 81,91	R\$ 102.1 51,59
Rua José Maria Lisboa, 312 - Jardins	R\$ 205.422,26	R\$ 0,00	R\$ 23.46 0,00	R\$ 23.73 9,39	R\$ 25.13 6,35	R\$ 25.45 0,56	R\$ 27.02 1,58	R\$ 27.35 9,35	R\$ 29.04 8,20	R\$ 24.20 6,83
Rua Nascimento Silva, 110 - Ipanema	R\$ 224.858,19	R\$ 4.20 0,00	R\$ 25.20 0,00	R\$ 25.50 0,11	R\$ 27.00 0,69	R\$ 27.33 8,20	R\$ 29.02 5,74	R\$ 29.38 8,56	R\$ 31.20 2,67	R\$ 26.00 2,22
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94

Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 113.339,23	R\$ 2.11 7,00	R\$ 12.70 2,00	R\$ 12.85 3,27	R\$ 13.60 9,63	R\$ 13.77 9,75	R\$ 14.63 0,35	R\$ 14.81 3,23	R\$ 15.72 7,63	R\$ 13.10 6,36
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 101.614,49	R\$ 1.89 8,00	R\$ 11.38 8,00	R\$ 11.52 3,62	R\$ 12.20 1,74	R\$ 12.35 4,26	R\$ 13.11 6,87	R\$ 13.28 0,83	R\$ 14.10 0,63	R\$ 11.75 0,53
Marquês de Olinda, 38 - Botafogo	R\$ 386.532,48	R\$ 0,00	R\$ 37.50 0,00	R\$ 45.53 5,92	R\$ 48.21 5,51	R\$ 48.81 8,21	R\$ 51.83 1,68	R\$ 52.47 9,57	R\$ 55.71 9,05	R\$ 46.43 2,54
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 101.614,49	R\$ 1.89 8,00	R\$ 11.38 8,00	R\$ 11.52 3,62	R\$ 12.20 1,74	R\$ 12.35 4,26	R\$ 13.11 6,87	R\$ 13.28 0,83	R\$ 14.10 0,63	R\$ 11.75 0,53
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 113.339,23	R\$ 2.11 7,00	R\$ 12.70 2,00	R\$ 12.85 3,27	R\$ 13.60 9,63	R\$ 13.77 9,75	R\$ 14.63 0,35	R\$ 14.81 3,23	R\$ 15.72 7,63	R\$ 13.10 6,36
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 113.339,23	R\$ 2.11 7,00	R\$ 12.70 2,00	R\$ 12.85 3,27	R\$ 13.60 9,63	R\$ 13.77 9,75	R\$ 14.63 0,35	R\$ 14.81 3,23	R\$ 15.72 7,63	R\$ 13.10 6,36
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 101.614,49	R\$ 1.89 8,00	R\$ 11.38 8,00	R\$ 11.52 3,62	R\$ 12.20 1,74	R\$ 12.35 4,26	R\$ 13.11 6,87	R\$ 13.28 0,83	R\$ 14.10 0,63	R\$ 11.75 0,53
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 101.614,49	R\$ 1.89 8,00	R\$ 11.38 8,00	R\$ 11.52 3,62	R\$ 12.20 1,74	R\$ 12.35 4,26	R\$ 13.11 6,87	R\$ 13.28 0,83	R\$ 14.10 0,63	R\$ 11.75 0,53
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 113.339,23	R\$ 2.11 7,00	R\$ 12.70 2,00	R\$ 12.85 3,27	R\$ 13.60 9,63	R\$ 13.77 9,75	R\$ 14.63 0,35	R\$ 14.81 3,23	R\$ 15.72 7,63	R\$ 13.10 6,36
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94

Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 113.339,23	R\$ 2.11 7,00	R\$ 12.70 2,00	R\$ 12.85 3,27	R\$ 13.60 9,63	R\$ 13.77 9,75	R\$ 14.63 0,35	R\$ 14.81 3,23	R\$ 15.72 7,63	R\$ 13.10 6,36
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 101.614,49	R\$ 1.89 8,00	R\$ 11.38 8,00	R\$ 11.52 3,62	R\$ 12.20 1,74	R\$ 12.35 4,26	R\$ 13.11 6,87	R\$ 13.28 0,83	R\$ 14.10 0,63	R\$ 11.75 0,53
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 101.614,49	R\$ 1.89 8,00	R\$ 11.38 8,00	R\$ 11.52 3,62	R\$ 12.20 1,74	R\$ 12.35 4,26	R\$ 13.11 6,87	R\$ 13.28 0,83	R\$ 14.10 0,63	R\$ 11.75 0,53
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 113.339,23	R\$ 2.11 7,00	R\$ 12.70 2,00	R\$ 12.85 3,27	R\$ 13.60 9,63	R\$ 13.77 9,75	R\$ 14.63 0,35	R\$ 14.81 3,23	R\$ 15.72 7,63	R\$ 13.10 6,36
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua Engenheiro Bianor, 137 - Butantã	R\$ 211.045,47	R\$ 3.94 2,00	R\$ 23.65 2,00	R\$ 23.93 3,68	R\$ 25.34 2,07	R\$ 25.65 8,85	R\$ 27.24 2,73	R\$ 27.58 3,26	R\$ 29.28 5,93	R\$ 24.40 4,94
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 144.478,57	R\$ 0,00	R\$ 16.50 0,00	R\$ 16.69 6,50	R\$ 17.67 9,02	R\$ 17.90 0,01	R\$ 19.00 4,95	R\$ 19.24 2,51	R\$ 20.43 0,32	R\$ 17.02 5,27
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 139.750,19	R\$ 0,00	R\$ 15.96 0,00	R\$ 16.15 0,07	R\$ 17.10 0,43	R\$ 17.31 4,19	R\$ 18.38 2,97	R\$ 18.61 2,75	R\$ 19.76 1,69	R\$ 16.46 8,08
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 181.254,94	R\$ 0,00	R\$ 20.70 0,00	R\$ 20.94 6,52	R\$ 22.17 9,14	R\$ 22.45 6,37	R\$ 23.84 2,57	R\$ 24.14 0,60	R\$ 25.63 0,76	R\$ 21.35 8,97
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 160.502,56	R\$ 0,00	R\$ 18.33 0,00	R\$ 18.54 8,30	R\$ 19.63 9,79	R\$ 19.88 5,28	R\$ 21.11 2,77	R\$ 21.37 6,68	R\$ 22.69 6,23	R\$ 18.91 3,52
Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 160.502,56	R\$ 0,00	R\$ 18.33 0,00	R\$ 18.54 8,30	R\$ 19.63 9,79	R\$ 19.88 5,28	R\$ 21.11 2,77	R\$ 21.37 6,68	R\$ 22.69 6,23	R\$ 18.91 3,52



Rua dos Pinheiros, 1057 - Pinheiros	R\$ 160.502,56	R\$ 0,00	R\$ 18.33 0,00	R\$ 18.54 8,30	R\$ 19.63 9,79	R\$ 19.88 5,28	R\$ 21.11 2,77	R\$ 21.37 6,68	R\$ 22.69 6,23	R\$ 18.91 3,52
Rua Conselheiro Brotero, 914 - Higienópolis	R\$ 291.584,03	R\$ 0,00	R\$ 33.30 0,00	R\$ 33.69 6,58	R\$ 35.67 9,48	R\$ 36.12 5,47	R\$ 38.35 5,44	R\$ 38.83 4,88	R\$ 41.23 2,10	R\$ 34.36 0,08
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	R\$ 190.058,71	R\$ 3.55 0,00	R\$ 21.30 0,00	R\$ 21.55 3,67	R\$ 22.82 2,01	R\$ 23.10 7,28	R\$ 24.53 3,66	R\$ 24.84 0,33	R\$ 26.37 3,68	R\$ 21.97 8,07
Rua Ouro Branco, 129 - Jardins	R\$ 192.735,59	R\$ 3.60 0,00	R\$ 21.60 0,00	R\$ 21.85 7,24	R\$ 23.14 3,45	R\$ 23.43 2,74	R\$ 24.87 9,20	R\$ 25.19 0,19	R\$ 26.74 5,14	R\$ 22.28 7,62
Rua Inhambu, 632 - Moema	R\$ 497.853,83	R\$ 0,00	R\$ 48.30 0,00	R\$ 58.65 0,26	R\$ 62.10 1,58	R\$ 62.87 7,85	R\$ 66.75 9,20	R\$ 67.59 3,69	R\$ 71.76 6,14	R\$ 59.80 5,11
	R\$ 20.000.000,00	R\$ 280. 986,00	R\$ 2.227 .042,00	R\$ 2.282 .059,89	R\$ 2.416 .349,31	R\$ 2.446 .553,68	R\$ 2.597 .575,51	R\$ 2.630 .045,21	R\$ 2.792 .393,68	R\$ 2.326 .994,73

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um evento de inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.