

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA  
108ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA.**



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

*celebrado com*

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

lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

**BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA.,**  
*como Devedora*

Datado de

20 de dezembro de 2022

**ÍNDICE**

1.	DAS DEFINIÇÕES .....	3
2.	APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	18
3.	DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCIS .....	20
4.	DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	20
5.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA EREMUNERAÇÃO.....	23
	AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA DOS CRI, PRÊMIO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORIDNÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO .....	26
6.	26	
7.	RECOMPRA COMPULSÓRIA E FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	27
8.	DAS GARANTIAS.....	30
9.	DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	31
10.	DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	32
11.	DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	34
12.	DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	36
13.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	39
14.	AGENTE FIDUCIÁRIO .....	42
15.	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES.....	47
16.	DESPESAS DA EMISSÃO .....	51
17.	PUBLICIDADE.....	57
18.	REGISTRO DO TERMO .....	58
19.	NOTIFICAÇÕES .....	58
20.	RISCOS.....	58
21.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	58
22.	FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL .....	59

# **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 108<sup>a</sup> EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA.**

## **I. PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") 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.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nomeado nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e demais leis e regulamentação aplicáveis,

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte"),

**RESOLVEM** firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108<sup>a</sup> Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bragança Real Estate Venture Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pelas CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora e de acordo com a Instrução CVM 476 (conforme abaixo definida).

## **1. DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

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

<b>"Acordo de Associação"</b>	Significa o Acordo de Associação celebrado entre a Marahú e a JHSF em 04 de fevereiro de 2022;
-------------------------------	--

<b>"Ajuste do Valor da Cessão"</b>	Significa, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a Emissora pagará aos Titulares dos CRI, ou a Marahú pagará à Emissora, conforme o caso, o valor a título de ajuste no valor da cessão decorrente de eventual descasamento entre o fluxo de pagamentos devidos sob o somatório dos Créditos Imobiliários efetivamente pagos na Conta Centralizadora, as despesas vinculadas à emissão dos CRI e o montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título de amortização de principal e juros remuneratórios aos Titulares de CRI, conforme estabelecido na Cláusula 2.3. deste Termo de Securitização;
<b>"Agente de Liquidação"</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
<b>"Agente Fiduciário"</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo;
<b>"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"</b>	Significa o procedimento de amortização do saldo devedor principal descrito na cláusula 6.4. e 6.4.1 deste Termo de Securitização.
<b>"Aprovações Societárias"</b>	Quando em conjunto: (i) a Reunião de Sócios da Marahú; e (iii) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora.
<b>"Assembleia Geral Extraordinária da Emissora"</b>	Significa a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 27 de julho de 2022, no qual foram aprovados os termos da Oferta;
<b>"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"</b>	É a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização;
<b>"Amortização dos CRI"</b>	Significa a amortização dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula 5.4. e do Anexo I;
<b>"ANBIMA"</b>	É a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conj. 704 – Botafogo, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
<b>"Assembleia Especial de Investidores"</b>	É a assembleia especial de investidores, realizada na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização;
<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, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

<b>"Boletim de Subscrição"</b>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<b>"CCIs"</b>	Significa, quando mencionadas em conjunto, CCI 1/36, CCI 2/36, CCI 3/36 e CCI 4/36; CCI 5/36, CCI 6/36, CCI 7/36, CCI 8/36, CCI 9/36, CCI 10/36, CCI 11/36, CCI 12/36, CCI 13/36, CCI 14/36, CCI 15/36, CCI 16/36, CCI 17/36, CCI 18/36, CCI 19/36, CCI 20/36, CCI 21/36, CCI 22/36, CCI 23/36, CCI 24/36, CCI 25/36, CCI 27/36, CCI 28/36, CCI 29/36, CCI 30/36, CCI 31/36, CCI 32/36, CCI 33/36, CCI 34/36, CCI 35/36 e CCI 36/36;
<b>"CCI 1/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 1/36;
<b>"CCI 2/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 2/36
<b>"CCI 3/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 3/36
<b>"CCI 4/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 4/36
<b>"CCI 5/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 5/36
<b>"CCI 6/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 6/36
<b>"CCI 7/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 7/36
<b>"CCI 8/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 8/36
<b>"CCI 9/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 9/36
<b>"CCI 10/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 10/36
<b>"CCI 11/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 11/36
<b>"CCI 12/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 12/36
<b>"CCI 13/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 13/36

<b>"CCI 14/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 14/36
<b>"CCI 15/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 15/36
<b>"CCI 16/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 16/36
<b>"CCI 17/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 17/36
<b>"CCI 18/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 18/36
<b>"CCI 18/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 19/36
<b>"CCI 19/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 20/36
<b>"CCI 20/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 21/36
<b>"CCI 21/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 22/36
<b>"CCI 22/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 23/36
<b>"CCI 23/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 24/36
<b>"CCI 24/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 25/36
<b>"CCI 25/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 26/36
<b>"CCI 26/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 27/36
<b>"CCI 28/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 28/36
<b>"CCI 29/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 29/36

<b>"CCI 30/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 30/36
<b>"CCI 31/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 31/36
<b>"CCI 32/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 32/36
<b>"CCI 33/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 33/36
<b>"CCI 34/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 34/36
<b>"CCI 35/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 35/36
<b>"CCI 36/36"</b>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida para representar os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Promissória 36/36
<b>"CETIP21"</b>	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
<b>"CNPJ"</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
<b>"Código ANBIMA"</b>	É o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente desde 06 de maio de 2021;
<b>"Código Civil Brasileiro"</b>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<b>"Comunicado de Encerramento"</b>	O comunicado de encerramento da Oferta Restrita a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476;
<b>"Comunicado de Início"</b>	O comunicado de início da Oferta Restrita a ser divulgado pela Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
<b>"Conta Centralizadora"</b>	É a conta corrente de nº 0910, agência 16122-3, do Banco Itaú, de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI;
<b>"Conta Livre Movimento"</b>	É a conta corrente nº 240.032.201-2 da agência nº 0001 do Banco Votorantim S.A., de titularidade da Marahú;
<b>"Contrato de Cessão"</b>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado em 20 de dezembro de 2022 entre a Marahú e a Emissora, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas COS;

<b>"Contrato de Distribuição"</b>	É o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 108ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, a Marahú e o Coordenador Líder;
<b>"Coordenador Líder"</b>	Significa a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada nos termos do Contrato de Distribuição para atuar na colocação pública dos CRI, como instituição intermediária líder;
<b>"Créditos Imobiliários"</b>	Significa os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Promissórias, devidos pela Bragança por elas representados, inclusive, mas sem limitação, a valores de principal, atualização monetária, encargos moratórios, multas e demais encargos contratuais previstos no Acordo de Associação;
<b>"CRI em Circulação"</b> (para fins de quórum)	<p>Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores previstos neste Termo de Securitização, a maioria simples dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI de que a Emissora e/ou a Marahú e/ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora e/ou à Marahú, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Marahú e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto neste Termo de Securitização, excluída a hipótese de que estes sejam os únicos Titulares de CRI; (iii) os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora; (iv) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (v) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (vi) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.</p> <p>Não se aplica o disposto nos itens (ii) à (vi) acima quando: (I) os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (ii) ao (vi) acima; ou (II) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes às Assembleias Especiais de Investidores, manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleias Especiais de Investidores em que se dará a permissão de voto;</p>
<b>"CRI"</b>	Os CRI da 108ª emissão, em série única, da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, emitidos nos termos dos artigos 6º da Lei nº 9.514/97 e dos artigos 19 e seguintes da Lei nº 14.430/22;

<b>"Data de Apuração"</b>	Todo o dia 10 (dez) de cada mês, a partir do dia 10 de junho de 2023, ou no Dia Útil imediatamente seguinte;
<b>"Data de Emissão"</b>	21 de dezembro de 2022;
<b>"Data de Início da Rentabilidade"</b>	Significa a Data de Início da Rentabilidade dos CRI, que corresponderá à primeira Data de Integralização dos CRI;
<b>"Data de Integralização"</b>	Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores;
<b>"Data(s) de Pagamento"</b>	Significam as datas para o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo;
<b>"Datas de Vencimento dos CRI"</b>	14 de maio de 2026;
<b>"Despesas"</b>	Significa as despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta Restrita, conforme o caso, que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Marahú com os recursos dos valores referentes ao Prêmio e/ou com outros recursos próprios;
<b>"Devedora" ou "Bragança"</b>	<b>BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 44.737.028/0001-81;
<b>"Dia Útil"</b>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<b>"Documentos da Operação"</b>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) Atos Societários da Emissão (conforme definidos no Contrato de Cessão); (ii) o Acordo de Associação; (iii) o Protocolo de Fechamento; (iv) as Notas Promissórias; (v) o Contrato de Cessão; (vi) a Escritura de Emissão de CCIs; (vii) este Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita, bem como materiais publicitários que sejam utilizados no âmbito da Oferta Restrita;
<b>"Emissão"</b>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 108ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<b>"Emissora" ou "Securitizadora"</b>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<b>"Escritura de Emissão de CCIs"</b>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado em 20 de dezembro de 2022 entre a Marahú e a Instituição Custodiante;
<b>"Escriturador"</b>	Significa a <b>VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada; e utilize o código 6F17-AEEE-3C46-5C33.

<b>"Eventos de Recompra Compulsória"</b>	Significam os eventos previstos neste Termo de Securitização e que podem gerar a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 7.1.1. deste Termo;
<b>"Eventos de Recompra Facultativa"</b>	Significam os eventos previstos neste Termo de Securitização e que podem gerar a obrigação de recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 7.1.2. deste Termo;
<b>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</b>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1. deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<b>"Eventos de Multa Indenizatória"</b>	Significam os eventos previstos neste Termo de Securitização e que gerarão a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória, conforme descritos na Cláusula 7.4. deste Termo;
<b>"Fiança"</b>	Significa a garantia fidejussória, na modalidade de fiança, prestada pela JHSF no âmbito do Protocolo de Fechamento, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Notas Promissórias;
<b>"Fundo de Despesas"</b>	O fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Emissora, por conta e ordem da Marahú, dos valores necessários para pagamento de todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção dos CRI e eventuais despesas extraordinárias futuras, conforme previsto no Contrato de Cessão, no valor inicial de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
<b>"Governo Federal"</b>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<b>"Imóveis"</b>	Significa, em conjunto, imóveis rurais objeto das matrículas nºs 72.083, 90.283, 93.362, 93.364 e 102.817, de propriedade da Marahú, e nos imóveis rurais objetos das matrículas nºs 35.107, 54.510 (parte correspondente à 40.000,00 m <sup>2</sup> ), 72.084 e 93.363 (parte correspondente a 17.787,00 m <sup>2</sup> ), em relação aos quais a Marahú é titular dos direitos aquisitivos, sendo todas as matrículas registradas perante o Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo;
<b>"Imóveis Adquiridos"</b>	Significa, em conjunto, imóveis rurais objeto das matrículas nºs 72.083, 72.084, 90.283, 93.362, 93.363, 93.364, 102.817, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, estado de São Paulo;
<b>"Instituição Custodiante"</b>	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>"Instrução CVM 400"</b>	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<b>"Instrução CVM 476"</b>	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<b>"Investidores"</b>	Significa os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais;

<b>"Investidores Qualificados"</b>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no Art. 12 da Resolução CVM 30;
<b>"Investidores Profissionais"</b>	Significam os investidores profissionais, conforme definidos no Art. 11 da Resolução CVM 30;
<b>"IPCA/IBGE" ou "IPCA"</b>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
<b>"Investimentos Permitidos"</b>	Operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a quaisquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco equivalente a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, líquida de tributos;
<b>"JHSF"</b>	Significa a JHSF Participações S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-05, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 990, 6º andar, conjunto 61, sala 2, Itaim, CEP 04531-004;
<b>"Legislação Anticorrupção"</b>	Significa as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira – dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.612/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos – e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção – como a lei anticorrupção norte-americana (FCPA – Foreign Corrupt Practices Act) e a lei anti-propina do Reino Unido (UK Bribery Act);
<b>"Lei nº 6.385/76"</b>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<b>"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações"</b>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<b>"Lei nº 8.981/95"</b>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
<b>"Lei nº 9.514/97"</b>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
<b>"Lei nº 10.931/04"</b>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<b>"Lei nº 11.101/05"</b>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<b>"Lei nº 14.430/22"</b>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;
<b>"Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória"</b>	Significa o limite de 98% do saldo devedor principal dos CRI (considerando, assim, o valor nominal dos CRI, acrescido (i) dos Encargos Moratórios, se houver; e (ii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI);

<b>"Marahú"</b>	É a <b>MARAHÚ PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, sala 2, Itaim, CEP 04.531-004, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.671.652/0001-05, na qualidade de Cedente dos Direitos Creditórios;
<b>"MDA"</b>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
<b>"Multa Indenizatória"</b>	É a multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor da Recompra, calculado de forma proporcional em relação ao Crédito Imobiliário que tenha sido afetado pelo Evento de Multa Indenizatória;
<b>"Notas Promissórias"</b>	Significa, quando referidas em conjunto, Nota Promissória 1/36, Nota Promissória 2/36, Nota Promissória 3/36, Nota Promissória 4/36, Nota Promissória 5/36, Nota Promissória 6/36, Nota Promissória 7/36, Nota Promissória 8/36, Nota Promissória 8/36, Nota Promissória 9/36, Nota Promissória 10/36, Nota Promissória 11/36, Nota Promissória 12/36, Nota Promissória 13/36, Nota Promissória 14/36, Nota Promissória 15/36, Nota Promissória 16/36, Nota Promissória 17/36, Nota Promissória 18/36, Nota Promissória 19/36, Nota Promissória 20/36, Nota Promissória 21/36, Nota Promissória 22/36, Nota Promissória 23/36, Nota Promissória 24/36, Nota Promissória 25/36, Nota Promissória 27/36, Nota Promissória 28/36, Nota Promissória 29/36, Nota Promissória 30/36, Nota Promissória 31/36, Nota Promissória 32/36, Nota Promissória 33/36, Nota Promissória 34/36, Nota Promissória 35/36 e Nota Promissória 36/36;
<b>"Nota Promissória 1/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de junho de 2023, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 2/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de julho de 2023, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 3/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de agosto de 2023, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 4/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de setembro de 2023, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 5/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de outubro de 2023, endossada em favor da Marahú,

<b>“Nota Promissória 6/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de novembro de 2023, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 7/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de dezembro de 2023, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 8/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de janeiro de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 9/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de fevereiro de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 10/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de março de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 11/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de abril de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 12/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de maio de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 13/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de junho de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 14/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de julho de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 15/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de agosto de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 16/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de setembro de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>“Nota Promissória 17/36”</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de outubro de 2024, endossada em favor da Marahú,

	data de vencimento no dia 10 de novembro de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 19/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de dezembro de 2024, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 20/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de janeiro de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 21/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de fevereiro de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 22/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de março de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 23/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de abril de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 24/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de maio de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 25/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de junho de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 26/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de julho de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 27/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de agosto de 2025, endossada em favor da Marahú
<b>"Nota Promissória 28/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de setembro de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 29/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de outubro de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 30/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de novembro de 2025, endossada em favor da Marahú.

<b>"Nota Promissória 31/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de dezembro de 2025, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 32/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de janeiro de 2026, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 33/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de fevereiro de 2026, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 34/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de março de 2026, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 35/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de abril de 2026, endossada em favor da Marahú,
<b>"Nota Promissória 36/36"</b>	Significa a Nota Promissória, emitida pela Bragança, a ser paga à Santa Helena, com o valor de R\$ 3.597.794,36, com data de vencimento no dia 10 de maio de 2026, endossada em favor da Marahú;
<b>"NTN-B 30"</b>	Significam as Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="https://www.anbima.com.br">https://www.anbima.com.br</a> );
<b>"NTN-B 32"</b>	Significam as Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="https://www.anbima.com.br">https://www.anbima.com.br</a> );
<b>"Oferta Restrita"</b>	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476;
<b>"Oferta de Resgate Antecipado"</b>	Significa a notificação a ser realizada, por escrito, pela Marahú à Securitizadora com 30 (trinta) dias de antecedência, indicando a intenção de exercício do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
<b>"Patrimônio Separado"</b>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não transferidos à Marahú em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à

	liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<b>"Período de Capitalização"</b>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme aplicável;
<b>"Prêmio"</b>	Significa o valor positivo do VA, a ser pago aos Titulares do CRI, pela Securitizadora, conforme procedimento descrito na cláusula 6.3 deste Termo;
<b>"Preço de Integralização"</b>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI para a primeira integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização. No preço de integralização será admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores;
<b>"Protocolo de Fechamento"</b>	Significa o Protocolo de Fechamento ao Acordo de Associação celebrado entre a Marahú e a JHSF em 10 de junho de 2022;
<b>"Recompra Compulsória"</b>	Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pela Marahú em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, previsto na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
<b>"Regime Fiduciário"</b>	É regime fiduciário constituído na forma da Lei nº 14.430/22, para o Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;
<b>"Remuneração"</b>	Significa a Remuneração dos CRI, correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento);
<b>"Resgate Antecipado Obrigatório"</b>	É o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.4. deste Termo de Securitização;
<b>"Resolução CVM 17"</b>	É a resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

<b>"Resolução CVM 35"</b>	É a resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021;
<b>"Resolução CVM 44"</b>	É a resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
<b>"Resolução CVM 60"</b>	É a resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<b>"Resolução CVM 50"</b>	É a resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021;
<b>"Resolução CVM 80"</b>	É a resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
<b>"Reunião de Sócios da Marahú"</b>	Significa a Reunião de Sócios realizada em 01 de dezembro de 2022, na qual foram autorizados pelos Sócios da Marahú os termos da Oferta, cuja ata será arquivada na JUCESP, nos termos da regulamentação aplicável;
<b>"Santa Helena"</b>	Significa a Santa Helena Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida Magalhães de Castro 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ 45.742.620/0001-34;
<b>"Taxa DI"</b>	Variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI 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.
<b>"TED"</b>	A Transferência Eletrônica Disponível.
<b>"Termo de Securitização"</b>	Significa este " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bragança Real Estate Venture Ltda.</i> ";
<b>"Titulares do CRI"</b>	São os detentores de CRI;
<b>"VA"</b>	Significa o Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero, a ser calculado conforme Cláusula 2.3.1. deste Termo de Securitização;
<b>"Valor da Cessão"</b>	Significa o valor a ser pago pela Emissora à Marahú por conta da cessão dos Créditos Imobiliários;
<b>"Valor da Opção de Recompra"</b>	Significa o valor a ser pago pela Marahú à Emissora em razão da Recompra Facultativa Total, conforme estabelecido na Cláusula 7.2. deste Termo de Securitização;
<b>"Valor de Recompra"</b>	Significa o valor a ser pago pela Marahú à Emissora em razão da Recompra Compulsória, conforme estabelecido na Cláusula 7.1.3. deste Termo de Securitização;
<b>"Valor Nominal Unitário"</b>	É o valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, correspondente a: R\$ 1.000,00 (mil reais); e
<b>"Valor Total da Emissão"</b>	Até R\$ 129.520.000,00 (cento e vinte nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.

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

## **2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta Restrita foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal “Valor Econômico” na edição de 30 de agosto de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

**2.2.** Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, de sua titularidade.

**2.2.1.** A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**2.2.2.** O presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26, da Lei nº 14.430. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, conforme declaração unilateral da Securitizadora constante no Anexo III deste Termo de Securitização.

**2.2.3.** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora ou aplicados nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora 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 Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração, nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (1) emolumentos da B3 relativos tanto às CCIs quanto aos CRI; (2) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (3) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (4) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (5) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (6) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser exequidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.2.4.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.3. Ajuste do Valor da Cessão:** Nos termos do Contrato de Cessão, foi pactuado que a Emissora pagará aos titulares dos CRI o eventual saldo positivo do “VA”, a ser apurado na última Data de Pagamento dos CRI, a título de ajuste no Valor da Cessão decorrente de eventual descasamento entre o fluxo de pagamentos devidos sob o somatório dos Créditos Imobiliários efetivamente pagos na Conta Centralizadora, as despesas vinculadas à emissão dos CRI e o montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título de amortização de principal e Remuneração aos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, definidos na fórmula abaixo como “QMM”.

**2.3.1.** Para fins do cálculo do Ajuste do Valor da Cessão na Data de Apuração, considera-se:

$$VA = VF - QMM$$

Onde,

VA: Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero. O referido valor deve ser considerado em módulo quando do efetivo pagamento previsto na Cláusula 2.3.2. abaixo.

VF: Soma dos valores dos Créditos Imobiliários efetivamente depositados na Conta Centralizadora, no mês civil da apuração.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela de remuneração, amortização das Despesas vinculadas à emissão dos CRI e da recomposição do Fundo de Despesas, na forma prevista neste Termo de Securitização, devida no mês civil de apuração.

**2.3.2.** O Ajuste do Valor da Cessão será calculado e o resultado notificado pela Securitizadora à Marahú em cada Data de Apuração.

**2.3.3.** Caso, na Data de Apuração, o VA seja menor que zero, os valores devidos a título de amortização de principal e juros remuneratórios aos Titulares de CRI, as parcelas do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI não pagas em suas respectivas datas de vencimento em razão do saldo negativo do Ajuste do Valor de Cessão deverão ser incorporadas ao saldo devedor dos CRI para pagamento futuro até a Data de Vencimento, observado o disposto nas cláusulas 6.4. e 6.5. abaixo.

**2.3.4.** Caso, na Data de Apuração, o VA seja maior que zero, a Securitizadora estará obrigada a: (i) realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI até o Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (ii) pagar o excedente ao saldo devedor dos CRI que for amortizado até o Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória a título de prêmio aos Titulares do CRI, na mesma data

de pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo mês, o montante em reais correspondente Prêmio no ambiente da B3 (Balcão B3), observados os procedimentos da B3 (Balcão B3), de acordo com os procedimentos de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e Prêmio dos CRI descritos nas cláusula 6.2. e 6.3. abaixo.

### **3. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCIS**

**3.1. Valor Nominal:** Os Créditos Imobiliários têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 129.520.000,00 (cento e vinte nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

**3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão e estão representados pelas CCIs.

**3.2.1.** A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

**3.3. Emissão das CCIs:** As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCIs, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. As CCIs serão devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**3.3.1.** A alteração das CCIs, e a consequente alteração do Contrato de Cessão, deverão ser formalizadas mediante a celebração de aditamentos, devendo as respectivas partes firmar os aditamentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de suas respectivas celebrações.

**3.3.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 3.3.1 acima, a Emissora deverá promover o aditamento ao presente Termo de Securitização, dentro do mesmo prazo previsto na Cláusula 3.3.1. acima, sendo que todas as despesas, honorários do assessor legal, da Emissora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e emolumentos dos referidos aditamentos serão arcados exclusivamente pelo Fundo de Despesas ou pela Marahú, com recursos próprios ou com recursos do Prêmio.

### **4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

- 1. Emissão:** 108ª;
- 2. Série:** A Emissão será realizada em Série Única;
- 3. Quantidade de CRI:** Serão emitidos 129.520 (cento e vinte e nove mil quinhentos e vinte) CRI;
- 4. Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- 5. Data de Emissão:** 21 de dezembro de 2022;
- 6. Prazo dos CRI:** 1.240 (hum mil e duzentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão;
- 7. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente;

**8. Remuneração dos CRI:** Os CRI farão jus a juros remuneratórios incidente sobre o Valor Nominal dos CRI, correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida

de *spread* (sobretaxa) de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Cláusula 5.2.1. abaixo;

**9. Periodicidade de Pagamento de Remuneração:** mensal, sendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023.

**10. Periodicidade de Pagamento de Amortização:** conforme a tabela constante no Anexo I sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2023;

**11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

**12. Local de Emissão:** São Paulo – SP;

**13. Data de Vencimento Final dos CRI:** 14 de maio de 2026;

**14. Taxa de Amortização dos CRI:** Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

**15. Garantias:** Os CRI não contam com garantias; e

**16. Classificação ANBIMA dos CRI:** Corporativo / Concentrado / Logístico

**4.2. Distribuição e Negociação:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (Balcão B3); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Balcão B3).

**4.2.1.** Os CRI serão emitidos na forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Balcão B3) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

**4.3. Oferta Restrita:** A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta Restrita deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita.

**4.3.1.** A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

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

**4.3.3.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização (conforme definido acima), devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes da declaração de investidor profissional e do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que, entre outros:

- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**4.3.3.1.** O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido de ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que aplicados em igualdade de condições entre todos os Investidores.

**4.3.4.** Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, por meio do Comunicado de Início.

**4.3.5.** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou dentro do prazo previsto na cláusula 4.3.5.2 abaixo, o que ocorrer primeiro.

**4.3.5.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta Restrita, o Coordenador Líder deverá realizar o comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

**4.3.5.2.** Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar o comunicado previsto na Cláusula 4.3.5.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observado, que o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

**4.3.5.3.** Não haverá distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que o regime de garantia firme abarca o Valor Total da Emissão.

**4.3.6.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita ("**Período de Restrição**"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM 400.

**4.3.7.** Não obstante o disposto na Cláusula 4.3.6. acima, o prazo de 90 (noventa) dias para restrição de negociação dos CRI no mercado secundário, referido acima, não será aplicável ao Coordenador Líder para os CRI que tenham sido subscritos e integralizados por este em razão do exercício de garantia firme de colocação, nos termos deste Termo, de acordo com o inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: (i) o investidor profissional adquirente dos CRI no mercado secundário observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação, contado da data do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; e (ii) o Coordenador Líder verifiquem o cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

**4.4.** Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Balcão B3), para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Balcão B3).

**4.4.1.** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Balcão B3) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Balcão B3), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Balcão B3).

**4.5.** Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

**4.6.** Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original, física ou digital, da Escritura de Emissão de CCIs e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

**4.7.** Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois 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.

**4.7.1.** Ocorrendo impontualidade no pagamento exclusivamente pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI por qualquer ato, omissão ou fato que seja de qualquer forma de responsabilidade ou imputável diretamente à Emissora, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, (i) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso; e (ii) após decisão transitada em julgado, de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso, ressalvados os atos de terceiros participantes na operacionalização dos pagamentos, na qual a Emissora não poderá ser responsabilizada.

**4.8.** Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Balcão B3).

**4.9.** Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.10.** Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento pela aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.

## 5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

**5.1.** Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storli Lucas, Bianca Galdino Batistela, Luiz Carlos Viana Girao Junior, Sonia Maria De Melo Tedeschi e Nilson Raposo Leite.  
o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, a partir da primeira Data de Integralização ou da Última Data de Pagamento, conforme o caso, corresponderão a 100% (cem por cento) da

variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagos mensalmente conforme **Anexo I**, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

### **Fator Juros = (Fator DI x Fator spread)**

Onde:

FatorDI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada 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:

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

nDI = número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

DI<sub>k</sub> = taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DUP}}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos).

DUP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

**5.1.1.** Efetua-se o produtório dos fatores diários ( $1 + \text{TDI}_k$ ), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

**5.1.3.** Para efeito do cálculo de  $\text{DI}_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 5, o  $\text{DI}_k$  considerado será o publicado no final do dia 4 pela B3, pressupondo-se que os dias 4 e 5 são Dias Úteis).

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

**5.1.5.** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

**5.1.6.** Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**5.1.7.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração dos CRI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Marahú, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

**5.1.8.** O Período de Capitalização é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de

Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

**5.2. Atualização Monetária:** Os CRI não serão atualizados monetariamente

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

**5.4. Prorrogação de Prazos de Pagamento:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.5. Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização:** As datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

**5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 3 (três) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

**6. AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA DOS CRI, PRÊMIO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO**

**6.1. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI:** Sem prejuízo da Amortização dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória parcial e demais casos previstos no Contrato de Cessão ("Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI").

**6.1.1.** No caso de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, os recursos recebidos antecipadamente serão retidos na Conta Centralizadora até a próxima Data de Pagamento dos CRI, quando serão utilizados para pagamento da Remuneração, obedecida em todo caso a ordem de alocação dos recursos, conforme estabelecida na cláusula 10.4. abaixo.

**6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI deverá ser amortizado extraordinariamente nas Datas de Pagamento sempre que, em uma determinada Data de Apuração o VA for maior do que zero, até o limite do somatório dos Créditos Imobiliários efetivamente pagos na Conta Centralizadora apurado ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória"). A Emissora deverá comunicar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 (Balcão B3) na forma descrita na cláusula 6.6. abaixo.

**6.3. Prêmio dos CRI:** Sempre que, em uma determinada Data de Apuração o VA for maior do que zero, até o limite do somatório dos Créditos Imobiliários efetivamente pagos

valores remanescentes depositados na Conta Centralizadora, decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, na mesma data de pagamento da Remuneração os CRI do respectivo mês, mediante comunicação realizada na forma da cláusula 6.6. abaixo, a título de prêmio no ambiente da B3 (Balcão B3), observados os procedimentos da B3 (Balcão B3) ("Prêmio").

**6.4.** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula Onze deste Termo de Securitização, os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória em razão de: (i) todos e quaisquer Eventos de Recompra Compulsória e Facultativa de Créditos Imobiliários, conforme disposto no Contrato de Cessão e descritos nas Cláusula 7.1.1. e 7.1.2. deste Termo de Securitização; (ii) de Recompra Facultativa Total; (iii) Multa Indenizatória total; ou (iv) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo.

**6.4.1.** Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.4. acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série, ou a data de incorporação de juros anterior, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme o caso. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será feito de maneira unilateral no ambiente da B3 (Balcão B3), observados os procedimentos da B3 (Balcão B3).

**6.4.2.** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.5.** Qualquer evento de Resgate Antecipado Obrigatório ou de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

**6.6.** Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 (Balcão B3), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritos nas Cláusulas 6.2 e 6.3. acima, respectivamente.

**6.7.** Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Prêmio serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, na data do evento.

## **7. RECOMPRA COMPULSÓRIA E FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**7.1.** Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs deverão ser objeto de recompra compulsória pela Marahú em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, conforme abaixo definido.

**7.1.1.** Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 7.1.1, observados os prazos de cura quando estabelecidos em cada uma das hipóteses, a Securitizadora retrocederá os Créditos Imobiliários, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, no estado em que se

encontrarem, à Marahú, bem como a Marahú adquirirá da Securitizadora os Créditos Imobiliários, devendo pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 7.1.3 abaixo:

- (i) caso a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou do Contrato de Cessão seja reconhecida pelas vias judiciais, em qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão das Notas Promissórias, do Acordo de Associação e/ou do Protocolo de Fechamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Marahú neste Termo;
- (ii) caso a Marahú e/ou a Bragança e/ou a SPE pratiquem qualquer ato com o propósito de anular, obstar, invalidar ou tornar inexequível a Cessão de Créditos e o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;
- (iii) caso seja proferida decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, invalidando a titularidade dos Créditos Imobiliários;
- (iv) se o Contrato de Cessão, as Notas Promissórias, o Acordo de Associação, o Protocolo de Fechamento ou qualquer Documento da Operação, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulas ou inexequíveis, de forma parcial ou total, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente.

**7.1.2.** Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 7.1.2, desde que não sanados nos respectivos prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Facultativa, sendo que a não realização da Recompra Facultativa deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares de CRI conforme quóruns e procedimentos previstos neste Termo de Securitização, sendo que, caso inexistir quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, a Securitizadora deverá declarar a realização da Recompra Facultativa:

- (i) o descumprimento pela Marahú de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data estipulada para pagamento;
- (ii) (a) decretação de falência da Marahú e/ou da Bragança e/ou da SPE e/ou qualquer de suas controladas ou coligadas; (b) pedido de autofalência pela Marahú, pela Bragança, pela SPE e/ou qualquer de suas controladas ou coligadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Marahú e/ou da Bragança e/ou da SPE e/ou de qualquer de suas controladas ou coligadas não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, independente do deferimento do seu processamento ou recuperação extrajudicial independente de sua homologação, da Marahú e/ou da Bragança e/ou da SPE e/ou qualquer de suas controladas ou coligadas ou, ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável, e, no caso de evento análogo, não sanado no prazo legal, quando aplicável;

- (iii) o descumprimento pela Marahú e suas respectivas controladas e coligadas de qualquer obrigação não-pecuniária prevista nos Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- (iv) caso os Créditos Imobiliários sejam pagos com uma diferença, maior ou menor, do que dois dias úteis de uma Data de Apuração.
- (v) caso seja proferida decisão judicial ou arbitral que afete adversamente o pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Marahú neste Termo e/ou nos demais Documentos da Operação sejam incorretas e/ou inconsistentes e/ou enganosas; e/ou
- (vii) se, na Data de Vencimento dos CRI, o fluxo de pagamentos devidos sob o somatório dos Créditos Imobiliários efetivamente pagos na Conta Centralizadora não for suficiente para quitação do saldo devedor dos CRI.

**7.1.3.** O valor do pagamento a ser feito pela Marahú à Securitizadora (e, consequentemente, dos Titulares de CRI) na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra"), deve ser equivalente:

- (i) ao saldo devedor dos CRI acrescido da respectiva remuneração, calculado na forma prevista neste Termo de Securitização; e
- (ii) caso sejam devidos, as despesas, tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado.

**7.1.4.** Na hipótese de Recompra Compulsória, em razão das hipóteses previstas na Cláusula 7.1.1 acima, a Securitizadora deverá comunicar a Marahú em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da deliberação acerca da realização de Recompra Compulsória. A Marahú, pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar do envio de comunicação pela Securitizadora nesse sentido nos termos da Cláusula 19.1. abaixo.

**7.2.** Oferta de Resgate Total: A partir da data emissão dos CRI, a Marahú poderá, a seu exclusivo critério, desde que esteja adimplente com suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, realizar a recompra antecipada da totalidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, a qualquer tempo, mediante o pagamento do saldo devedor dos CRI (considerando, assim, o valor nominal dos CRI, acrescido (i.a) da Remuneração dos CRI, calculados *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetivo recompra; i.(b) dos Encargos Moratórios, se houver; e i.(c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI), calculado sobre o prazo médio (*duration*) remanescente do saldo devedor dos CRI.

**7.2.1.** Nos termos do Contrato de Cessão, para exercer a Oferta de Resgate Total, a Marahú deverá notificar, por escrito, os Titulares dos CRI por intermédio da Securitizadora, nesse sentido com 30 (trinta) dias de antecedência, que deverão manifestar-se acerca do aceite ou não da Oferta de Resgate Total, por escrito, no

**7.2.2.** O envio da Oferta de Resgate Antecipado implicará na obrigação irrevogável e irretratável de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, dos CRI) pelo Valor da Opção de Recompra, o qual deverá ser pago pela Marahú à Securitizadora no 30º (trigésimo) dia contado do envio da Oferta de Resgate Antecipado.

**7.3.** Multa Indenizatória. Nos termos do Contrato de Cessão, a Marahú responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até a amortização integral dos CRI, de modo que a Marahú, caso a Marahú não o faça, pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória (abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, inclusive se ocasionados por culpa ou dolo dos antecessores dos Imóveis:

- (i) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer dos Créditos Imobiliários seja reconhecido ou declarado, no todo ou em parte;
- (ii) caso os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (iii) caso, por qualquer motivo, a Recompra Compulsória não seja realizada pela Marahú nos termos do Contrato de Cessão.

**7.3.1.** Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Marahú pagará à Securitizadora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, calculado de forma proporcional em relação ao Crédito Imobiliário que tenha sido afetado pelo Evento de Multa Indenizatória.

**7.3.2.** A Multa Indenizatória será paga no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Marahú, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

**7.3.3.** As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual resilição, rescisão ou resolução do Contrato de Cessão, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

## **8. DAS GARANTIAS**

**8.1. Garantias dos CRI:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI, os quais gozarão indiretamente da garanta dos Créditos Imobiliários, prevista no Protocolo de Fechamento, consubstanciada na fiança outorgada pela JHSF em favor da Devedora.

**8.1.1.** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, na forma da Lei nº 14.430/22.

**8.1.2.** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à emitente, ficando o titular da CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs.

## 9. DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**9.1.** Regime Fiduciário: Nos termos da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não transferidos à Marahú em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**9.1.1.** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, e na B3, na forma da Lei nº 14.430/22.

**9.2.** Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído é destacado do patrimônio da Emissora e destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430/22, sendo assim, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, os recursos mantidos na Conta Centralizadora e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Marahú em razão subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.2.1.** O Patrimônio Separado objeto de cada Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes à respectiva série de CRI e pelo pagamento das despesas de administração de cada Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

**9.3.** Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, sendo certo que as informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Emissora e aos Titulares de CRI.

**9.4.** Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, serão aplicados nos Investimentos Permitidos. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**9.5.** Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos.

**9.5.1.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

**9.5.2.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros,

qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou culpa) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

**9.6. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e/ou nos Investimentos Permitidos, incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e quaisquer outros valores ainda não transferidos à Marahú em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão, o qual está isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

## **10. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará cada Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

**10.1.1.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 31 de dezembro de cada ano.

**10.2. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade de cada Patrimônio Separado.

**10.2.1.** Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCIs será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

**10.2.2.** Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução dos pagamentos da Devedora; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

**10.3. Insuficiência do Patrimônio Separado:** A insuficiência dos bens de qualquer 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.

**10.3.1.** 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.

**10.3.2.** 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.

**10.4. Ordem de Alocação dos Recursos:** A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a amortização integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 10.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) pagamento das despesas da operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, sem limitações, o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso a Marahú não realize a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;
- (iii) pagamento de parcelas da Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (iv) parcela de Remuneração, imediatamente vincenda;
- (v) amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (vi) parcela de Amortização dos CRI, imediatamente vincendas;
- (vii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, caso aplicável, até o Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória; e

(viii) Pagamento de Prêmio dos CRI, caso aplicável.

**10.5. Guarda dos Documentos Comprobatórios:** A Instituição Custodiante será responsável pela guarda e custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCIs, e seus aditamentos devidamente assinada pela Emissora. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCIs, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

## **11. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4. abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

**11.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores:** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 11.4. abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Especial de Investidores, na forma estabelecida na Cláusula 11.4.2. e seguintes deste Termo de Securitização, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora.

**11.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**11.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** A ocorrência da insolvência da Securitizadora e de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (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 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, desde que os recursos do Patrimônio Separado sejam suficientes, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

**11.4.2.** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência dos eventos listados acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**11.4.3.** Na Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

**11.5. Procedimento de Liquidação do Patrimônio Separado:** A liquidação de cada Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos respectivos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI.

**11.5.1.** Quando qualquer Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o respectivo Regime Fiduciário aqui instituído.

**11.5.2.** A Emissora deverá fornecer à Marahú, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetido as CCIs e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do respectivo Patrimônio Separado da Cláusula 11, na reintegração ao patrimônio comum da Marahú dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do respectivo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 11, os Titulares de CRI receberão os créditos e direitos do respectivo Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Marahú eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCIs e dos demais Documentos da Operação.

**11.6.** 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 11.4.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 11.4.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **12. DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

### **12.1. Declarações da Emissora:** A Emissora neste ato declara que:

- (i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) as discussões sobre o objeto contratual deste Termo se Securitização foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e (iv) não violam qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) resolução de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) estatuto social da Emissora, qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (vii) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (viii) conforme declarado no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (ix) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (x) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações **legalmente validas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições.**

termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xi) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xii) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(xiii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xiv) no seu melhor conhecimento inexiste descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, tampouco tem conhecimento da existência, na data de assinatura deste Termo de Securitização, de 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;

(xv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade suspensa;

(xvi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladoras, Controladas e Coligadas, diretores e membros do conselho de administração, empregados e administradores da Emissora, de suas Controladoras, Controladas e Coligadas, agindo em seu nome, cumpram as normas aplicáveis, nacionais ou dos países em que a Emissora atua, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém condutas e mecanismos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de

praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitações, a Legislação Anticorrupção;

(xix) a Emissora, suas Controladoras, Controladas ou Coligadas não estão inscritas no Cadastro Nacional de Empresas Inidônea e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xx) em atendimento aos requisitos estabelecidos na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, disposto na Resolução CVM 35, na Resolução CVM 30 e na Resolução CVM 50; e

**12.1.1.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezessete abaixo.

**12.1.2.** A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Especial de Investidores, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial de Investidores.

**12.1.3.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

**12.1.4.** A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de

Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e
- (vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a 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 referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do Código ANBIMA.

## **13. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**13.1. Obrigações da Emissora:** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas a cada Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes de cada Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil.

- (xvi) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xviii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;
- (xix) cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, para que (a) a Emissora não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) a Emissora cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo, sem limitações, as regras relativas à saúde e à segurança ocupacional;
- (xx) cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Coligadas e seus respectivos diretores, membros de conselho de administração e funcionários cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção e: (a) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Securitização; e
- (xi) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

**13.1.1.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**13.1.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**13.1.3.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, as informações

CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

**13.1.4.** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

**13.2.** Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos da Resolução CVM 80, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 80 e na Resolução CVM 60.

**13.2.1.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrará-se em dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

## **14. AGENTE FIDUCIÁRIO**

**14.1.** Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**14.2.** Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e na regulamentação aplicáveis e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário; e

(x) verificou a veracidade e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os atos societários não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.

**14.3. Início do Exercício das Funções:** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação dos CRI ou até sua efetiva substituição.

**14.4. Obrigações do Agente Fiduciário:** São obrigações do Agente Fiduciário, sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação aplicável:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, 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 da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização 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, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(viii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(ix) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

- (x) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (Balcão B3) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;
- (xiv) cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor;
- (xv) cumprir, bem como fazer com que seus respectivos diretores, membros de conselho de administração e funcionários cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção;
- (xvi) executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;
- (xvii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (xviii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xx) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xxi) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos

relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>;

(xxiii) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fundo de Despesas e/ou diretamente da Marahú, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão; e

(xxiv) 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 art. 18 da Lei 14.430.

**14.4.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17, caso a Emissora não faça, conforme artigo 29, §1º, inciso I da Lei nº 14.430.

**14.5. Remuneração do Agente Fiduciário:** Para a prestação de serviços de Agente Fiduciário serão devidas (i) uma parcela única de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devido até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**14.5.1.** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscientos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procura de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

**14.5.2.** A parcela mencionada no item (ii) acima de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

**14.5.3.** 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*.

**14.5.4.** As parcelas citadas nas Cláusula 14.5 e 14.5.1 acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

**14.5.5.** As parcelas citadas nas Cláusula 14.5 e 14.5.1 acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

**14.5.7.** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, photocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

**14.5.8.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, resarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**14.6.1.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

**14.6.2.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, após aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**14.6.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Resolução CVM 17.

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

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

**14.6.6.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**14.6.7.** O Agente Fiduciário 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 com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

## **15. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**15.1. Assembleia Especial de Investidores:** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**15.2. Convocação:** A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de

convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://www.opeacapital.com/emissoes/>). A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para 1<sup>a</sup> (primeira) convocação e para 2<sup>a</sup> (segunda) convocação de 8 (oito) dias, observado o previsto na Cláusula 11.1.2 acima. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**15.2.1.** A Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada, preferencialmente, no edifício onde a Emissora possui sede ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nas publicações.

**15.2.2.** Observado o disposto na Cláusula 15.1. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

**15.2.3.** A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 15.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Marahú, nos termos do Contrato de Cessão, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 15.2. acima.

**15.2.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhe(S) for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores em segunda convocação, ou os Titulares de CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, ressalvado o previsto nas Cláusulas 5.1.5. e 7.1.2, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

**15.2.6. Caso a Securitizadora seja suspensa do exercício de suas atividades de companhia securitizadora, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias da referida suspensão, a qual deve ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, com o objetivo de deliberar sobre a transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Securitizadora.**

**15.2.7.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI em Circulação que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**15.3. Participação à Distância:** No caso de realização de assembleia que conte com pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia Especial de Investidores por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que, caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**15.4. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação.

**15.4.1.** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora e da Marahú nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

**15.5.** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá aos representantes da Emissora, Titular de CRI eleito pelos demais, ou àquele que for designado pela CVM.

**15.6. Quórum para Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores, desde que o quórum de instalação represente, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

**15.6.1.** Caso ocorra qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos na Cláusula 7.1.2 acima, o procedimento abaixo será adotado exclusivamente para a deliberação da não decretação de vencimento antecipado: (i) não será declarada a Recompra Compulsória e o consequente vencimento antecipado dos CRI caso seja

Circulação, ou (i.b) em segunda convocação, representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes na assembleia, desde que o quórum de instalação represente, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de esclarecimento, caso as assembleias indicadas acima não ocorram, por não terem quórum suficiente para instalação ou não haja quórum suficiente para deliberação, deverá ser decretada a Recompra Compulsória e o consequente vencimento antecipado dos CRI.

**15.6.2.** As deliberações em Assembleia Especial de Investidores para os seguintes assuntos serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação ou dos titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, em primeira ou em segunda convocação, conforme aplicável (a) alteração da Remuneração, dos Encargos Moratórios e/ou das Despesas; (b) a alteração da Data de Vencimento; (c) a alteração ou exclusão nas hipóteses de Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, nas hipóteses dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou nas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório; (d) a alteração do conceito de Investimentos Permitidos; (e) alterações na presente Cláusula 15; ou (f) em razão de um Evento de Recompra Compulsória previsto no Contrato de Cessão, não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) e na não execução do Contrato de Cessão.

**15.6.3.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre: (i) ajustes decorrentes exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securizadora; (iii) desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos dos CRI.

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

**15.6.5.** O quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores para substituição da Securizadora na administração do Patrimônio Separado é de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

**15.7.** **Dispensas:** Independentemente das formalidades previstas na lei, na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

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

**15.9. Competência:** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do patrimônio separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
  - (b) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**15.9.1.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI.

## **16. DESPESAS DA EMISSÃO**

**16.1. Despesas:** Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta Restrita, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Marahú com os recursos dos valores referentes ao Prêmio e/ou com outros recursos próprios ("Despesas"), a Securitizadora deverá observar o disposto no item 16.1.1. abaixo:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCIs quanto aos CRI e à Oferta;

- (ii) remuneração da Securitizadora pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Valor da Cessão, sendo que caso não ocorra a integralização dos CRI, a Marahú se obriga a realizar o pagamento desta despesa diretamente à Securitizadora no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) ("**Impostos**") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Securitizadora, no valor mensal de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), corrigido anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Valor da Cessão, e as demais pagas mensalmente diretamente à Securitizadora, nos termos do disposto na Cláusula 8.1.1. A referida despesa será acrescida dos Impostos, conforme definido acima, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento ("Custo de Administração");
- (iv) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação, conforme definidos neste Termo no montante equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgados pelo IPCA/IBGE, a partir da data de emissão dos CRI, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e será descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Valor da Cessão, e as demais pagas mensalmente;
- (v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário nos termos da cláusula 14.5. acima.
- (vi) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, o "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo,

análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor reativo ao tempo;

[Nota Vórtx: Esse é o valor da prestação de serviços de registro e custódia considerando apenas 1 CCI. Para 36 CCIs, gentileza considerar os valores abaixo.]

(vii) (a) Registro e Implantação das CCIs. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), compreendendo o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por CCI, considerando o piso de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), referente ao registro das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 7.000,00 (sete mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) Custódia das CCIs. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas no item "a" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das CCIs, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCIs ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, photocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(viii) remuneração do Coordenador Líder, conforme definido no Contrato de Distribuição;

(ix) remuneração dos assessores legais da Emissão;

(x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Marahú, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de

cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares de CRI;

(xii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(xiii) despesas de registros da Oferta perante a B3; e

(xiv) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração.

**16.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 9.1., acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**16.1.2.** O Custo de Administração e as Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

**16.2.** Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 16.1. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Marahú mediante a utilização de recursos próprios ou com o valor referente ao Prêmio, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

**16.3.** Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscientos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades,

remuneração estará limitado a, no máximo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista na Cláusula 16.2., acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

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

**16.4.** Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos do Prêmio em cada mês, após o pagamento da parcela mensal do CRI e/ou pela Marahú, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

**16.5.** Aporte: Caso a diferença entre o valor referente ao Prêmio não seja suficiente para o pagamento das Despesas, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas e caso a Marahú esteja inadimplentes com o pagamento das despesas de sua obrigação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para que os Titulares de CRI deliberem 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 Marahú no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste 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. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**16.6.** Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, será retido do Valor da Cessão o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para constituição de um fundo de despesas para constituição do Fundo de Despesas, para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI até os 12 (doze) primeiros meses contados da data de emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior à R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a Marahú deverá recompor tal fundo ao montante inicialmente previsto, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storoli Lucas, Bianca Galdino Batistela, Luiz Carlos Viana Girao Junior, Sonia Maria De Melo Tedeschi e Nilson Raposo Leite.  
**16.6.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos nos Investimentos Permitidos.

**16.6.2.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Marahú 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 Marahú no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**16.6.3.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, , tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Marahú e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Marahú não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos 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.

**16.6.4.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Marahú 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 Marahú no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

**16.6.5.** Conforme previsto neste 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.

**16.6.6.** 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
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário

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

**16.6.8.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora.

**16.6.9.** Após o pagamento da última parcela de Remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para os Titulares dos CRI, em conta a ser indicada por estes, na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

**16.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos que sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Marahú, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Marahú.

**16.8. Substituição do Agente de Liquidação e do Escriturador:** A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

## **17. PUBLICIDADE**

**17.1. Publicidade:** 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 serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://www.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 nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**17.1.1.** As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma especificada neste Termo.

**17.1.2.** 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.**

## **18. REGISTRO DO TERMO**

**18.1.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## **19. NOTIFICAÇÕES**

**19.1.** Notificações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

### **Se para a Emissora:**

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

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa  
CEP 01455-000, São Paulo/SP  
At.: Flávia Palácios  
E-mail: gestao@opeacapital.com

### **Se para o Agente Fiduciário:**

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,  
CEP 04534-004, São Paulo/SP  
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

**19.1.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**19.1.2.** A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

## **20. RISCOS**

**20.1.** Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, a Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

## **21. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storoli Lucas, Bianca Galdino Batistela, Luiz Carlos Viana Girao Junior, Sonia Maria De Melo Tedeschi e Nilson Raposo Leite.  
**21.1. Renúncia:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de

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

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

**21.3. Aditamentos:** Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 16.6.3 acima.

**21.4. Invalidade:** Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**21.5. Substituição de Prestadores de Serviço:** A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Agente de Liquidação e o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo com a Emissora.

## **22. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**22.1. Assinatura Digital:** As Partes declaram e reconhecem que este Termo de Securitização (e seus anexos), assinado eletronicamente por meio de assinatura digital com utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“**ICP-Brasil**”), é válida e eficaz perante seus signatários, bem como será considerada título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, desde já renunciando a qualquer direito de alegar o contrário.

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

**22.3. Legislação Aplicável:** Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

As Partes convencionam que, para todos os fins de direito que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram o presente Termo, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelas Partes e testemunhas, o presente Termo devidamente assinado ficará

São Paulo, 20 de dezembro de 2022.

*(as assinaturas seguem nas próximas páginas)*

[PÁGINA 1/3 DE ASSINATURA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA., CELEBRADO EM 20 DE DEZEMBRO DE 2022 ENTRE OPEA SECURITIZADORA S.A. E OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.]

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

CPF: 328.686.498-66

Cargo: Procurador

---

Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF: 470.335.718-60

Cargo: Procurador

[PÁGINA 2/3 DE ASSINATURA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA., CELEBRADO EM 20 DE DEZEMBRO DE 2022 ENTRE OPEA SECURITIZADORA S.A. E OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.]

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

---

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procurador

---

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procurador

[PÁGINA 3/3 DE ASSINATURA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA., CELEBRADO EM 20 DE DEZEMBRO DE 2022 ENTRE OPEA SECURITIZADORA S.A. E OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.]

Testemunhas:

---

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior

RG: 21.103.062-2

CPF: 111.768.157-25

---

Nome:

RG:

CPF:

## ANEXO I

### (Remuneração e Amortização)

<b>Cronograma de Amortização e Pagamento CRI</b>				
	Data	Amortização	Pagamento de Remuneração	Percentual Amortizado
1	15/06/2023	Não	Sim	0,00%
2	13/07/2023	Não	Sim	0,00%
3	15/08/2023	Sim	Sim	0,05%
4	14/09/2023	Sim	Sim	1,15%
5	16/10/2023	Sim	Sim	1,20%
6	16/11/2023	Sim	Sim	1,28%
7	14/12/2023	Sim	Sim	1,38%
8	15/01/2024	Sim	Sim	1,47%
9	19/02/2024	Sim	Sim	1,47%
10	14/03/2024	Sim	Sim	1,71%
11	15/04/2024	Sim	Sim	1,73%
12	15/05/2024	Sim	Sim	1,86%
13	13/06/2024	Sim	Sim	2,02%
14	15/07/2024	Sim	Sim	2,10%
15	15/08/2024	Sim	Sim	2,23%
16	13/09/2024	Sim	Sim	2,47%
17	15/10/2024	Sim	Sim	2,63%
18	14/11/2024	Sim	Sim	2,87%
19	13/12/2024	Sim	Sim	3,18%
20	15/01/2025	Sim	Sim	3,44%
21	13/02/2025	Sim	Sim	3,77%
22	13/03/2025	Sim	Sim	4,25%
23	15/04/2025	Sim	Sim	4,62%
24	15/05/2025	Sim	Sim	5,33%
25	13/06/2025	Sim	Sim	6,06%
26	15/07/2025	Sim	Sim	7,03%

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storoli Lucas, Bianca Galdino Batistela, Luiz Carlos Viana Girao Junior, Sonia Maria De Melo Tedeschi e Nilson Raposo Leite.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 6F17-AEEE-3C46-5C33.

27	14/08/2025	Sim	Sim	8,36%
28	15/09/2025	Sim	Sim	10,00%
29	15/10/2025	Sim	Sim	10,00%
30	13/11/2025	Sim	Sim	12,00%
31	15/12/2025	Sim	Sim	12,00%
32	15/01/2026	Não	Sim	0,00%
33	13/02/2026	Não	Sim	0,00%
34	13/03/2026	Não	Sim	0,00%
35	15/04/2026	Não	Sim	0,00%
36	14/05/2026	Sim	Sim	100,00%

## ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### Nota Promissória - nº 1/36

**Vencimento:** 10 de junho de 2023

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 2/36

**Vencimento: 10 de julho de 2023**

**Valor: R\$ 3.597.794,36**

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 3/36

**Vencimento:** 10 de agosto de 2023

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 4/36

**Vencimento: 10 de setembro de 2023**

**Valor: R\$ 3.597.794,36**

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDERECO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 5/36

**Vencimento:** 10 de outubro de 2023

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

 p.p. Karine Monteiro Oliveira  p.p. João Alves Meira Neto

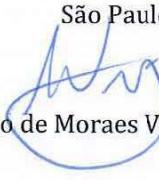
**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

 Marcelo de Moraes Vicintin

 Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 6/36

**Vencimento: 10 de novembro de 2023**

**Valor: R\$ 3.597.794,36**

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 7/36

Vencimento: 10 de dezembro de 2023

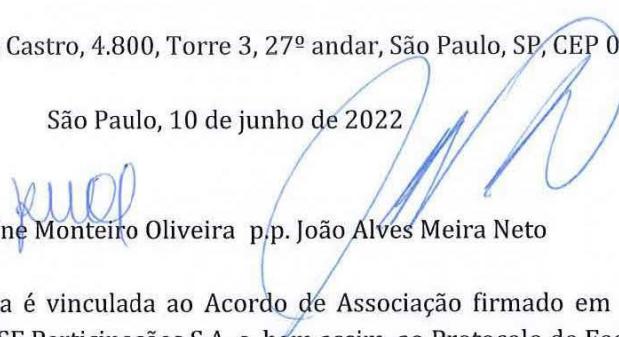
Valor: R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

  
p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

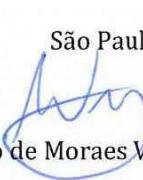
**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

 Marcelo de Moraes Vicintin

 Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 8/36

**Vencimento:** 10 de janeiro de 2024

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karije Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 9/36

**Vencimento:** 10 de fevereiro de 2024

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

**Pagarei**, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 10/36

Vencimento: 10 de março de 2024

Valor: R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 11/36

**Vencimento:** 10 de abril de 2024

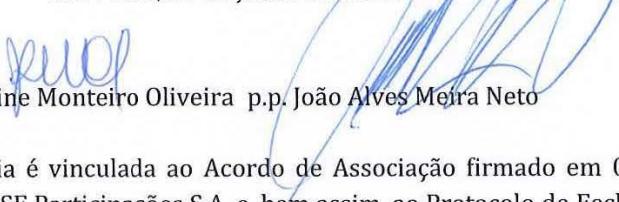
**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

  
p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

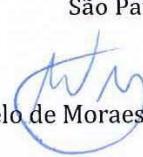
**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

 Marcelo de Moraes Vicintin

 Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 12/36

Vencimento: 10 de maio de 2024

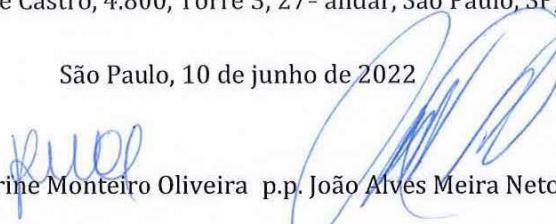
Valor: R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

  
p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

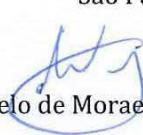
**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

 Marcelo de Moraes Vicintin

 Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 13/36

**Vencimento:** 10 de junho de 2024

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34**, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 14/36

Vencimento: 10 de julho de 2024

Valor: R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

EMITENTE: BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

ENDEREÇO: Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 15/36

**Vencimento:** 10 de agosto de 2024

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 16/36

**Vencimento:** 10 de setembro de 2024

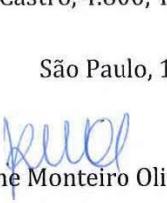
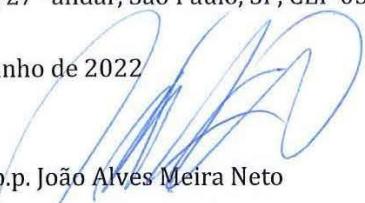
**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

   
p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

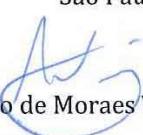
**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

 Marcelo de Moraes Vicintin

 Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 17/36

**Vencimento:** 10 de outubro de 2024

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 18/36

**Vencimento:** 10 de novembro de 2024

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 19/36

**Vencimento: 10 de dezembro de 2024**

**Valor: R\$ 3.597.794,36**

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 20/36

**Vencimento:** 10 de janeiro de 2025

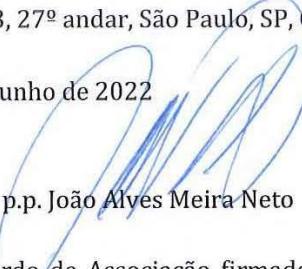
**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

 p.p. Karine Monteiro Oliveira  p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

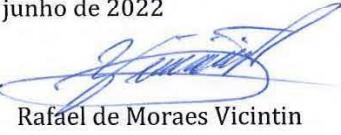
**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

 Marcelo de Moraes Vicintin

 Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 21/36

**Vencimento:** 10 de fevereiro de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Méira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 22/36

**Vencimento:** 10 de março de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 23/36

**Vencimento:** 10 de abril de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 24/36

**Vencimento:** 10 de maio de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 25/36

**Vencimento:** 10 de junho de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 26/36

**Vencimento:** 10 de julho de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 27/36

**Vencimento: 10 de agosto de 2025**

**Valor: R\$ 3.597.794,36**

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 28/36

**Vencimento:** 10 de setembro de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 29/36

**Vencimento:** 10 de outubro de 2025

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSE:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 30/36

Vencimento: 10 de novembro de 2025

Valor: R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 31/36

**Vencimento: 10 de dezembro de 2025**

**Valor: R\$ 3.597.794,36**

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSE:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 32/36

**Vencimento:** 10 de janeiro de 2026

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 33/36

**Vencimento:** 10 de fevereiro de 2026

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSE:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 34/36

Vencimento: 10 de março de 2026

Valor: R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34**, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. - CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSE:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 35/36

**Vencimento:** 10 de abril de 2026

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à **Santa Helena Participações S.A.** - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

## Nota Promissória - nº 36/36

**Vencimento:** 10 de maio de 2026

**Valor:** R\$ 3.597.794,36

Pagarei, por esta única via de nota promissória, à Santa Helena Participações S.A. - CNPJ.: 45.742.620/0001-34, a quantia de R\$ 3.597.794,36 (três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e seis centavos), em moeda corrente deste país, pagável em São Paulo, SP.

**EMITENTE:** BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LDA. – CNPJ 44.737.028/0001-81

**ENDEREÇO:** Av. Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar, São Paulo, SP, CEP 05502-001

São Paulo, 10 de junho de 2022

p.p. Karine Monteiro Oliveira p.p. João Alves Meira Neto

**Nota 1:** Esta nota promissória é vinculada ao Acordo de Associação firmado em 04.02.2022 entre Marahú Participações Ltda. e JHSF Participações S.A. e, bem assim, ao Protocolo de Fechamento firmado entre as mesmas partes e Bragança Real Estate Venture Ltda. em 10.06.2022.

**Nota 2:** A presente nota promissória e os valores por ela representados apenas poderão ser endossados, cedidos e/ou transferidos, a qualquer título, nos termos do Protocolo de Fechamento acima referido.

**Nota 3:** O valor da nota promissória deverá ser corrigido nos termos do Acordo de Associação acima referido.

**ENDOSSO:** Fica a presente nota promissória endossada em favor de Marahú Participações Ltda., com liberação integral de Santa Helena Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2022

Marcelo de Moraes Vicintin

Rafael de Moraes Vicintin

### **ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da sua 17ª (décima sétima) Emissão, em série única (“**Emissão**”) 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 17ª Emissão, série única (“**Emissão**”), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430/22, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, pela Conta Centralizadora e;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e do 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 49ª Emissão, em Até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Bragança Real Estate Venture Ltda.*” celebrado entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, 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 Restrita, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização;
- (v) o seu registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “S1”, está atualizado perante a CVM; e

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Bragança Real Estate Venture Ltda.*”.



São Paulo, [●] de [●] de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## **ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas n.º 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000 , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 59.588.111/0001-03 , neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 108ª emissão, em série única da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissão**”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Bragança Real Estate Venture Ltda.*”.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

**BANCO VOTORANTIM S.A.**

---

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

## **ANEXO V - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, celebrada em 20 de dezembro de 2022, entre a MARAHÚ PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, sala 2, Itaim, CEP 04.531-004, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CNPJ sob o nº 07.671.652/0001-05 ("Marahú") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCIs"), DECLARA, para os fins do artigo 18,§ 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCIs e do Termo de Securitização.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Bragança Real Estate Venture Ltda."

São Paulo, [●] de [●] de [●].

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

---

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## **ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

### **AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo/SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

RG nº 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 Restrita: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 108ª (centésima oitava)

Número de Série: Série Única

Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Quantidade: [129.520 (cento e vinte e nove mil quinhentos e vinte)]

Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

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

Nome:

Cargo:

## **ANEXO VII - OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 380
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 193.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 193000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 105	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.550.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44
<b>Data de Vencimento:</b> 07/04/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 9,06% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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 pel 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.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>														
<b>Ativo: CRI</b>														
<b>Série:</b> 106	<b>Emissão:</b> 1													
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 130.131.292,71	<b>Quantidade de ativos:</b> 130													
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2027														
<b>Taxa de Juros:</b> 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.														
<b>Status:</b> INADIMPLENTE														
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.														
<b>Garantias:</b> (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.														

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>												
<b>Ativo: CRI</b>												
<b>Série:</b> 116	<b>Emissão:</b> 1											
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 262.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 262											
<b>Data de Vencimento:</b> 04/12/2024												
<b>Taxa de Juros:</b> 10,8% a.a. na base 360.												
<b>Status:</b> ATIVO												
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.												

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 214	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/04/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 termo 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 228	<b>Emissão:</b> 1

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 231	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 36000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 termo 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; Pendencias 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.	
<b>Garantias:</b> Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 261	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.840.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102840
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de	

Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 268

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 102.840.000,00

**Quantidade de ativos:** 102840

**Data de Vencimento:** 25/01/2035

**Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.

**Garantias:** (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 281

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 40.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 40000

**Data de Vencimento:** 22/08/2030

**Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**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.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 296	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.545.305,47	<b>Quantidade de ativos:</b> 21454
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2035	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 347	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 415.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 415000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/07/2028	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

**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.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 348	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 90000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2033	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 349	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 56.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 56000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2033	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 355	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20
<b>Data de Vencimento:</b> 26/05/2025	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 364	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 131.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 131500
<b>Data de Vencimento:</b> 28/06/2027	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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</p>	

registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 365	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 366	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 374	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 58.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 58500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2031	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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 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.</p>	
<p><b>Garantias:</b> 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>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 381	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2031	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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</p>	

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 Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolução 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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 386	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.097.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8097
<b>Data de Vencimento:</b> 28/08/2046	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 415	<b>Emissão:</b> 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.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 416	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.860.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8860
<b>Data de Vencimento:</b> 20/11/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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**

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**
**Ativo: CRI**

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 5
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.589.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27589
<b>Data de Vencimento:</b> 19/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRÔ SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange 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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 45.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 45000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 27
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/05/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 12
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 26.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 26000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/06/2032	

**Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.**

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 20
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 67.435.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 67435
---	------------------------------------

**Data de Vencimento:** 15/07/2027

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.**

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fundo de Despesas.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 37
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.580.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7580
--	-----------------------------------

**Data de Vencimento:** 20/10/2031

**Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.**

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 30
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
---	------------------------------------

**Data de Vencimento:** 24/08/2037

<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 6
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2026	

**Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.**

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**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 anuênciaria 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 sobrejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobrejo oriundos da excussão 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 sobrejo 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; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de 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.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

**Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 28</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 73.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 73000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/08/2037	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 33000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2034	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893	

e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 64
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 63000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 48
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 61.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 61000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 nº 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual exccussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 02/10/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) o <b>Aval:</b> Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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) <b>Fundo de Despesas.</b> 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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;**

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 57</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/09/2030	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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, seiscientos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, 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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Ativo: CRI</b>

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 67.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 67000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252. 100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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:	

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.164.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17164
<b>Data de Vencimento:</b> 22/10/2026	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 13.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 13000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/08/2032	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21400</b>
<b>Data de Vencimento: 21/10/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 <b>(II) A Coobrigação:</b> 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.**

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 79
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 83.065.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 83065
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 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	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 77
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/04/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 acesso 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).

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 81</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32143</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 790865</b>

**Data de Vencimento:** 15/04/2030

**Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.**

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 11
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 7
-----------------	-------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 45.590.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 27
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/05/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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;	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 30
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 20

Agente Fiduciário

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 291.029.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 291029
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Despesas.	

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 68
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.163.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17163
<b>Data de Vencimento:</b> 22/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Ativo: CRI</b>

**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.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 66
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.625.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14625
<b>Data de Vencimento:</b> 25/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a	

**propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 331.431.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 331431
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17163</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14625</b>
<b>Data de Vencimento: 25/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou	

a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 67
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 39.675.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 392675
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Fundo de Despesas.**

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 427	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 96.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 96500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2028	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 432	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2034	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

<b>Série:</b> 433	<b>Emissão:</b> 1
-------------------	-------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5000
--	-----------------------------------

**Data de Vencimento:** 20/01/2034

**Taxa de Juros:** IPCA + 7,85% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

<b>Série:</b> 434	<b>Emissão:</b> 1
-------------------	-------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
---	------------------------------------

**Data de Vencimento:** 20/01/2034

**Taxa de Juros:** IPCA + 7,85% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

<b>Série:</b> 447	<b>Emissão:</b> 1
-------------------	-------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000
---	------------------------------------

**Data de Vencimento:** 17/03/2028

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos 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.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 451	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 342.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 342000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2040	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIFESTRATEGIA; (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.	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 479	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 482	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12500
<b>Data de Vencimento:</b> 08/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 495	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.650.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 32650
<b>Data de Vencimento:</b> 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.**

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 517	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 518	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---

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

<b>Emissora: Planeta Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.302.107,20	<b>Quantidade de ativos:</b> 90
<b>Data de Vencimento:</b> 10/10/2027	
<b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 170	<b>Emissão:</b> 170
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14750
<b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.</b>	

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos 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**

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 13
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 460800
--	-------------------------------------

**Data de Vencimento:** 24/06/2024

**Taxa de Juros:** CDI.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos 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**

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 18
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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.**

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

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 274.862.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 274862
<b>Data de Vencimento:</b> 11/08/2020	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 46.888.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 46888
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.**

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1616</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> - 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.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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 1ºTrimestre 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.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2026	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---

<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 30
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/02/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/12/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;**

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 33</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 34
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 38
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 39
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) 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

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 41
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
---	------------------------------------

**Data de Vencimento:** 08/05/2026

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 36
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
--	-------------------------------------

**Data de Vencimento:** 17/04/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 40
-----------------	--------------------

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 127.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 51000
--	------------------------------------

**Data de Vencimento:** 30/09/2026

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 45
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 11/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 49
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias:** (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 56
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 46
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 55
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente (ii) <b>Aval:</b> JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Fiança	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 64
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 52.250.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 52250
<b>Data de Vencimento:</b> 07/12/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais. (ii) Aval: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.
---

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 40
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 127.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 32</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 43	<b>Emissão:</b> 43
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 Fiduciantes 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.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 44	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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 Fiduciantes 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.

<b>Emissora: Planeta Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 90000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/09/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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 referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária."	
<b>Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam:</b> <b>(i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>	

## **ANEXO VIII- TRIBUTAÇÃO**

### Tratamento fiscal

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

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

##### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das

instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

#### Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## ANEXO IX – FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou à Marahú e/ou à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Marahú e/ou à Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e/ou a Marahú e/ou à Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora e/ou pela Marahú e/ou à Devedora, ou que a Emissora, a Marahú, a Devedora considerem irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Para uma descrição mais detalhada dos riscos relacionados à Marahú, à Emissora, à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, os potenciais investidores devem realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

Para informações sobre os fatores de risco a que a Emissora pode estar sujeita, o potencial investidor interessado deve consultar os Formulários de Referência da Emissora, os quais não são incorporados

por referência à presente Oferta Restrita, antes de decidir adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita, observado que o Coordenador Líder não se responsabiliza por qualquer informação descrita nos Formulários de Referência da Emissora, ou que seja diretamente divulgada pela Emissora ou outras informações públicas sobre a Emissora que os potenciais investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Para uma descrição mais completa desses riscos, os potenciais investidores devem ler todos os documentos e informações periodicamente divulgadas pela Emissora que julgar necessários.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Marahú, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Marahú, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

### ***Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização***

- Constante desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação que vem sofrendo constantes alterações na legislação brasileira, principalmente com a recém promulgada Lei nº 14.430/22. 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 Marahú, 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, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.
- Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente

a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste. Não há garantias de que, por ocasião de liquidação do Patrimônio Separado, a Marahú efetivará os pagamentos devidos em decorrência de Recompra Compulsória ou que, ainda que realize pagamentos, os valores recebidos pela Securitizadora serão suficientes para arcar com todas as despesas decorrentes da liquidação do Patrimônio Separado. Ainda, em caso de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade em reaver valores devidos em função do investimento nos CRI, em função da falta de liquidez dos Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

- **Risco Relativo à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.** A ocorrência e/ou deliberação pela decretação, conforme o caso, de qualquer Evento de Recompra Compulsória, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando, portanto, sua expectativa de rentabilidade.
- **Risco Relativo à Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.** Na ocorrência de uma Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira, inclusive, em decorrência de impactos tributários.
- **Risco de não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.** A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430/22, é responsável por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de 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, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.
- **Risco de pagamento das Despesas pela Marahú.** Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer Despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Marahú ou pela Emissora, por conta e ordem da Marahú, com os recursos depositados no Fundo de Despesas retido na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Marahú não realize o pagamento das Despesas, ou os recursos depositados no Fundo de Despesas não sejam suficientes ou a Marahú não recomponha o Fundo de Despesas, conforme previsto no Contrato de Cessão, estas

serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

- **Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. A Marahú, a Devedora e a Emissora não se responsabilizam por atrasos que não sejam imputáveis a elas. Atrasos por parte de terceiros para efetivação do pagamento aos Titulares de CRI poderão acarretar prejuízos para os titulares dos respectivos CRI. Caso assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores, a Securitizadora poderá, às expensas do patrimônio separado, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os prejuízos do responsável pelo atraso no pagamento, se houver, o que poderá resultar em custos de cobrança adicionais. Não há garantia de que a Assembleia Especial de Investidores aprovará as medidas necessárias para fins de cobrança dos valores, tampouco de que, caso efetivada, a cobrança será bem-sucedida, ou que, ainda que seja, que serão obtidos recursos suficientes para arcar com os prejuízos devidos em razão do atraso, afetando negativamente os Titulares de CRI.

#### ***Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita***

- **Risco em Função da Dispensa de Registro na CVM.** A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Em decorrência da dispensa de registro, não são aplicáveis as proteções usualmente concedidas a investidores em distribuições públicas realizadas nos termos da Instrução CVM 400, o que pode afetar negativamente o Investidor. Adicionalmente, a Emissão pode ser objeto de análise posterior pela CVM, que poderá fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar negativamente o horizonte de investimento do potencial investidor.
- **Risco em função da não análise prévia da ANBIMA.** A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Marahú, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA somente após o seu encerramento, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Marahú, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à análise prévia da ANBIMA, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.
- **Riscos em função da ausência de Agência de Rating.** A classificação da qualidade do crédito, enquanto mecanismo reconhecido pelo mercado para a avaliação de oportunidades de investimento ou especulação sobre ativos financeiros, pode influenciar a captação de recursos

junto a terceiros. É inerente à classificação proposta pelas agências de classificação de risco, neste sentido, que ativos com maior segurança tenham, como contrapartida, melhores *ratings* e, por consequência, maior facilidade de circulação. A Emissão, no entanto, não conta com agência de *rating* contratada, o que pode dificultar a circulação dos CRI.

- Riscos associados à guarda de documentos pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original física ou eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original eletrônica deste Termo de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários.
- Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente de liquidação, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem显著mente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.
- Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante 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, resultando em prejuízo aos Titulares de CRI.
- Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por Titulares de CRI de acordo com os quóruns indicados no termo de Securitização. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de

convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

- Baixa Liquidez no Mercado Secundário. O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. 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. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.
- A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.
- Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Salvo na hipótese do lote objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir sua liquidez dos CRI no mercado secundário, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.
- Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda ou outros tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Marahú, a Devedora ou o Coordenador Líder não serão responsáveis por qualquer majoração dos tributos ou cancelamento de alíquota zero, de isenção, de imunidade ou qualquer benefício tributário que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.
- Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas. Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, estão sujeitos a perdas decorrentes

da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

- Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e não realização da Oferta Restrita: O Contrato de Distribuição e o Contrato de Cessão preveem diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI previamente à integralização dos CRI, inclusive para exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes previamente à integralização dos CRI, o Coordenador Líder poderá decidir pela continuidade ou não da Oferta Restrita Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta Restrita, a Oferta Restrita não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, podendo causar prejuízos à Marahú e perdas financeiras aos Titulares de CRI. Ainda, caso não haja demanda suficiente de investidores, e qualquer uma das condições de exercício da Garantia Firme não seja cumprida, a Emissora poderá cancelar os CRI emitidos, o que poderá gerar perdas para os investidores.
- Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, 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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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.
- 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. 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 de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI, que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais.
- Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora. As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta Restrita e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta Restrita sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não

realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares de CRI, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento e, consequentemente, uma remuneração maior, ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

### **Riscos dos Créditos Imobiliários**

- Risco de crédito da Marahú, da Devedora e Inadimplemento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, dos Créditos Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, da Marahú e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.
- Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pelos devedores no âmbito dos Créditos Imobiliários, o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em perdas aos Titulares de CRI.
- Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora. Nos termos do artigo 28 da Lei nº 14.430/22, 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, sendo o patrimônio líquido 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 28 da Lei nº 14.430/22. 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 risco de concentração dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Marahú, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, bem como da capacidade da Marahú, da Devedora de cumprirem com obrigações no âmbito dos Documentos da Securitização.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de recompra compulsória. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e/ou pela

Marahú, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, pela Marahú poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, pela Marahú, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Marahú, da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

- **Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade.** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.
- **Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria.** A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita quanto à Securitizadora, à Marahú e à Devedora teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Marahú, da Devedora e/ou da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento e, consequentemente, uma remuneração maior, ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.
- **Risco de recomposição dos Fundos de Despesas pela Marahú.** Caso a Marahú não realizem o pagamento da recomposição dos Fundos de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, observada a divisão estabelecida no Termo de Securitização, referidas despesas serão suportadas com os recursos do Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviço poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetá-los negativamente.

#### ***Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico***

- **Política Econômica do Governo Federal.** O Governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora, da Marahú, da Devedora.

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. A Emissora, a Marahú, a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Marahú podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** rationamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(viii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Marahú, a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

- Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. 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 aumentavam 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, a Emissora e/ou a Marahú e/ou a Devedora e sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Marahú e/ou a Devedora não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Marahú, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.
- Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Devedora e/ou à Marahú. Sendo assim, acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Devedora e/ou da Marahú, podendo, inclusive, afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.
- Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora, da Marahú e da Devedora. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Marahú, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 e/ou da Marahú e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Marahú e/ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

- **Política Monetária**. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Marahú. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Marahú, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.
- **Ambiente Macroeconômico Internacional**. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.
- **Risco de Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia**. Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade

estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Devedora precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos. Neste sentido, caso haja uma piora na situação econômica da Devedora e/ou da Marahú, os Créditos Imobiliários poderão vir a não ser pagos, e, consequentemente, os CRI não serão adimplidos, o que ocasionará prejuízo aos Titulares de CRI.

- **Riscos de Pandemia.** Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do covid-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem (i) impactar as operações das sociedades empresarias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado; e/ou (ii) resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Marahú ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nas atividades e nos resultados da Marahú, e/ou dos Acionistas da Marahú, impactando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

#### ***Demais Riscos.***

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Marahú e da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., impactando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

## ANEXO X – DESPESAS

Securitizadora (Emissão e Estruturação)	Opea	0,02316%	R\$ 30.000	R\$ 35.855
Coordenador Lider	BV	0,85455%	R\$ 1.106.807	R\$ 1.106.807
Agente Fiduciário, cust., escr. e luqid.	OT e Vortx	Fixo (estimado)	R\$ 24.000	R\$ 27.012
Registro Lastro		0,00386%	R\$ 5.000	R\$ 5.976
Fundo de despesas			R\$ 50.000	R\$ 50.000
Registro CRA - CETIP	B3	0,02900%	R\$ 37.561	R\$ 37.561
Taxa Registro Lastro	B3	0,00142%	R\$ 1.833	R\$ 1.833
Liquidação financeira	B3	0,00014%	R\$ 183	R\$ 183
Taxa de Registro	ANBIMA	0,00242%	R\$ 3.136	R\$ 3.136
Taxa Fiscalização CVM	CVM	0,03000%	R\$ 38.856	R\$ 38.856
<b>Total</b>			<b>R\$ 1.297.376</b>	<b>R\$ 1.307.219</b>

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/6F17-AEEE-3C46-5C33> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6F17-AEEE-3C46-5C33



### Hash do Documento

0F9668D1A96A5DCFC9CC747CF6D4B498A093DFBB5AC96495C1084372CB99A4BD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/12/2022 é(são) :

- Sofia Guerra Fernandes Moreira (Signatário) - 328.686.498-66  
em 21/12/2022 12:01 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Thiago Storoli Lucas (Signatário) - 470.335.718-60 em  
21/12/2022 11:34 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em  
21/12/2022 11:00 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Luiz Carlos Viana Girão Júnior (Testemunha) - 111.768.157-25  
em 21/12/2022 10:59 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Luiz Carlos Viana Girao Junior

**Tipo:** Certificado Digital

- Sonia Maria De Melo Tedeschi (Testemunha) - 042.603.268-30  
em 21/12/2022 10:59 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 21/12/2022  
10:58 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

