



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 110ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Opea Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Opea**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”);

SEÇÃO

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

| | |
|------------------------------------|---|
| “ AFI ” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI. |
| “ Afiliações ” | Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios. |
| “ AFP ” | A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições, nos termos do Lastro e do Contrato de AFP. |
| “ Agente de Liquidação ” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “ Agente de Medição ” | É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para medição da evolução das obras do Empreendimento. |
| “ Agente de Monitoramento ” | É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da |

| | |
|--|--|
| | performance de vendas e fluxo financeiro do projeto). |
| “Agente Fiduciário” | A Oliveira Trust . |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77. |
| “Assembleia” | Uma assembleia geral de Titulares dos CRI. |
| “Atos Societários” | Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação, conforme definidos no Lastro como “Atos Societários”. |
| “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3” | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25. |
| “Boletim de Subscrição (CRI)” | Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra o Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> . |
| “Boletim de Subscrição (NC)” | Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Lastro. |
| “Boletins de Subscrição” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI). |
| “Cascata de Pagamentos” | A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: |

| | |
|---------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> (i) Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto; (ii) Recomposição de Fundos, se aplicável; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável; (vi) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável; e (vii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados da seguinte forma: <ul style="list-style-type: none"> (a) <i>Até a emissão do Habite-se do Empreendimento:</i> sempre e quando todas as obrigações (pecuniárias ou não pecuniárias) da Devedora e dos Garantidores estejam cumpridas, eventuais recursos excedentes após a aplicação conforme os itens anteriores serão integralmente liberados à Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora, que deverá utilizá-los, integralmente, no desenvolvimento do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), nos termos do Lastro, observado o disposto para os casos de Amortização Extraordinária Compulsória.; e/ou (b) <i>Após a emissão do Habite-se do Empreendimento:</i> a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para a Amortização Extraordinária Compulsória. |
| “CCI” | Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI. |
| “CF” | A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do Contrato de CF. |
| “CMN” | O Conselho Monetário Nacional. |
| “CNPJ” | O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, |

| | |
|------------------------------------|---|
| | Fazenda e Planejamento. |
| “Código Civil” | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| “Código da Operação” | É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “110EOPEA” . |
| “Código de Processo Civil” | A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. |
| “Código Penal” | O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940. |
| “COFINS” | Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social. |
| “Condições Precedentes” | As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação, conforme aplicável, no Lastro. |
| “Conta Arrecadadora” | A conta corrente n.º 16163-7, agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. |
| “Conta da Devedora” | A conta corrente n.º 11513-6, agência n.º 6968, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Devedora. |
| “Conta da Operação” | A conta corrente n.º 16141-3, agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. |
| “Contrato de Medição” | O instrumento a ser celebrado pelo Agente de Medição, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas. |
| “Contrato de Monitoramento” | <i>O Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Monitoramento</i> , celebrado pelo Agente de Monitoramento, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas. |
| “Contrato(s) de AFI” | <i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado(s) pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de |

| | |
|--|--|
| | fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI. |
| “Contrato de AFP” | O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP. |
| “Contrato de CF” | O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF. |
| “Contrato(s) de Direitos Creditórios” | É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF. |
| “Contrato(s) de Financiamento” | É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade. |
| “Contrato(s) de Garantia” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF. |
| “Controlada” | Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica. |
| “Controlador” | Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade. |
| “Controle” | O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404. |
| “Coordenador Líder” | A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, e de acordo com o disposto neste instrumento. |
| “CPF” | O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia, |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | Fazenda e Planejamento. |
| “Créditos Imobiliários” | Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro. |
| “CRI em Circulação” | <p>Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, a Devedora e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor. |
| “CRI” | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão da Securitizadora. |
| “Cronograma de Obras” | O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Lastro. |
| “Cronograma de Pagamentos” | O cronograma de pagamentos que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> . |
| “CSLL” | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Emissão” | A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <u>“Características dos CRI”</u> . |
| “Data de Integralização (CRI)” | Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI). |
| “Data de Integralização (NC)” | Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC). |
| “Data de Pagamento” | Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos. |
| “Data de Vencimento” | A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI. |
| “Data de Verificação” | O dia 20 (vinte) de cada mês. |
| “Decreto 10.278” | O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020. |
| “Decreto 6.306” | O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. |
| “Decreto 7.487” | O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011. |
| “Decreto 8.426” | O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. |
| “Decreto-Lei 2.394” | O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987. |
| “Despesas da Operação” | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado. |
| “Despesas Extraordinárias” | São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no <u>“Anexo – “Despesas da Operação”</u> . |
| “Despesas Iniciais” | As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> . |
| “Despesas Recorrentes” | As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> . |

| | |
|--|--|
| “Devedora” | A Morumbi Empreendimento SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Lineu de Paula Machado, n.º 1.448, Jardim Everest, CEP 05.601-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.704.836/0001-30. |
| “Devedor(es) de Direitos Creditórios” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF. |
| “Dia(s) Útil(eis)” | É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| “Direitos Creditórios” | Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos. |
| “Distribuições” | São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP. |
| “Documentos da Operação” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Boletins de Subscrição; e |

| | |
|--|--|
| | <p>(vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p> <p>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</p> |
| “Empreendimento” | O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no Imóvel(is) Destinatário(s). |
| “Encargos Moratórios” | <p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</p> <p>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</p> |
| “Escritura de Emissão de CCI” | <i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.</i> |
| “Escriturador das Notas” ou “Instituição Custodiante” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “Escriturador dos CRI” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate dos CRI. |

| | |
|----------------------------|---|
| “Fiador(es)” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança que constitua Fiança. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Fiador(es)” no Lastro. |
| “Fiança” | É a garantia fidejussória prestada pelo(s) Fiador(es) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro. |
| “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. |
| “Fundo de Liquidez” | O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração devida em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. |
| “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. |
| “Fundo(s)” | É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta da Operação para os fins previstos no Lastro. Para os fins deste instrumento, o(s) Fundo(s) é(são): (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; e (iii) Fundo de Reserva. |
| “Garantia(s)” | É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos. |
| “Garantidor AFI” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas |

| | |
|--|---|
| | são aquelas identificadas como “Garantidor AFI” no Lastro. |
| “Garantidor(es) AFP” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFP” no Lastro. |
| “Garantidor CF” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor CF” no Lastro. |
| “Garantidor(es)” | <p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fiadores; (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos. |
| “Habite-se” | É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal. |
| “Imóvel(is) Destinatário(s)” | O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”. |
| “Imóvel(is) Garantia” | O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Imóvel(is)” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia. |
| “Instituições Financeiras Permitidas” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Banco Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A.; e |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | (v) Instituições Financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a “A” em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou “A3” pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. |
| “Integralização (CRI)” | A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento. |
| “Integralização (NC)” | A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro. |
| “Instrução CVM 476” | A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009. |
| “Instrução Normativa 1.037” | A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010. |
| “Instrução Normativa 1.530” | A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014. |
| “Instrução Normativa 1.585” | A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015. |
| “Investidores Profissionais” | <p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes. |

| | |
|------------------------------------|---|
| “Investidores Qualificados” | <p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. |
| “Investimentos Permitidos” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, administrados por Instituições Financeiras Permitidas; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de Instituições Financeiras Permitidas; ou (iii) Títulos públicos federais, com liquidez diária. |
| “IOF” | O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários. |
| “IPCA” | O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. |
| “IRPJ” | O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica. |
| “ISS” | O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza. |
| “Juros Remuneratórios” | Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> . |
| “Lastro” | <i>O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Morumbi Empreendimento SPE Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela</i> |

| | |
|---|--|
| | Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidores. |
| “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” | São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997. |
| “Legislação Socioambiental” | As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue. |
| “Lei 6.404” | Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. |
| “Lei 10.931” | A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004. |
| “Lei 11.101” | A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. |
| “Lei 13.874” | A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019. |
| “Lei 14.430” | A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| “Liberação 1” | A primeira Liberação, que será correspondente a R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões) após o desconto do valor das Retenções. |
| “Liberação 2” | A segunda liberação, que será limitada ao saldo do valor de emissão das Notas após a realização da Liberação 1 e o desconto do valor das Retenções. |
| “Liberação” | Qualquer disponibilização de recursos de Integralização |

| | |
|--------------------------------|--|
| | (CRI)/Integralização (NC) à Devedora. |
| “LTC” | A razão máxima entre o saldo devedor das Notas (deduzido o valor do saldo do Fundo de Reserva) e os valores de aquisição e de investimento em obra do(s) Imóvel(is) Garantia. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro. |
| “MP 2.189-49” | A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001. |
| “MP 2.200-2” | A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “MP 983” | A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020. |
| “Notas” | Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Lastro. |
| “Obrigações Garantidas” | <p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos referentes à Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e |

| | |
|--|---|
| | <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</p> |
| “Oferta” | A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto. |
| “Ônus” e o verbo correlato “Onerar” | <p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p> |
| “Operação” | A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação. |
| “Parte Relacionada” | <p>É, com relação a:</p> <p>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que:</p> <p>(a) Detenha seu Controle;</p> <p>(b) Seja por ela Controlada;</p> <p>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>(d) Seja com ela coligada;</p> <p>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</p> <p>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo ou sob sua gestão, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</p> |
| “Parte” | Cada signatário deste instrumento. |
| “Participações” | As quotas ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP. |
| “Patrimônio Separado” | <p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) CCI;</p> <p>(iii) Garantias;</p> <p>(iv) Conta da Operação e Conta Arrecadadora;</p> <p>(v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e</p> <p>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</p> |
| “Períodos de Capitalização” | <p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <p>(i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</p> <p>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas, conforme o caso.</p> |
| “PIS” | O Programa de Integração Social. |

| | |
|---|--|
| “PMT” | O valor devido aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento. |
| “Preço de Integralização” | Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI) ou Valor Nominal Unitário e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização (CRI) em questão. |
| “Prêmio de Pagamento Antecipado” | O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de vencimento antecipado, de amortização extraordinária e de resgate antecipado das Notas, nas hipóteses específicas previstas no Lastro instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no referido instrumento. |
| “Regime Fiduciário” | Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, representados pela CCI e a Conta da Operação, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados. |
| “Relatório de Medição” | O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento. |
| “Relatório de Monitoramento” | O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro. |
| “Remuneração” | A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> . |

| | |
|---------------------------------------|--|
| “Representantes” | As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios. |
| “Resolução CMN 4.373” | A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014. |
| “Resolução CVM 17” | A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021. |
| “Resolução CVM 30” | A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021. |
| “Resolução CVM 60” | A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “Retenções” | Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais) e para a constituição dos Fundos (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição dos Fundos). |
| “RFB” | A Receita Federal do Brasil. |
| “RG” | Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro. |
| “Securitizadora” ou “Emissora” | A Opea. |
| “Sociedade” | A sociedade cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, a Sociedade é a Devedora. |
| “TED” | Transferência Eletrônica Disponível. |
| “Taxa DI” | A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br). |
| “Termo de Securitização” | O presente instrumento. |
| “Titulares dos CRI” | Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI. |
| “Unidades” | São as unidades pertencentes ao Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação. |
| “Valor das Despesas Iniciais” | O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no |

| | |
|---|--|
| | Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”. |
| “Valor de Constituição do Fundo de Despesas” | O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente à soma do valor das Despesas Recorrentes dos 3 (três) meses imediatamente seguintes. |
| “Valor de Constituição do Fundo de Liquidez” | O valor necessário para constituição do Fundo de Liquidez, o qual é equivalente à soma do valor das 12 (doze) PMT imediatamente seguintes. |
| “Valor de Constituição do Fundo de Reserva” | O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 2 (duas) PMT imediatamente seguintes. |
| “Valor Mínimo do Fundo de Despesas” | O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente à soma do valor das Despesas Recorrentes dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes. |
| “Valor Mínimo do Fundo de Liquidez” | O montante mínimo que deve existir no Fundo de Liquidez, o qual é equivalente à projeção das PMT até o final dos primeiros 12 (doze) meses da Operação. |
| “Valor Mínimo do Fundo de Reserva” | O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 2 (duas) PMT imediatamente seguintes. |
| “Valor Nominal Unitário” | O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”. |

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no

corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO

CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO

APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, 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.

CAPÍTULO

OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

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

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta da Operação, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente instrumento, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

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

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de

inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

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

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

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

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

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

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) imóvel(is) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no “Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 43.250.000,00 (quarenta e três milhões duzentos e cinquenta mil reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente; e
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com o disposto no Lastro; e
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta da Operação, e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem da própria Devedora.

2.10.1. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta da Operação serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos”, em montante

correspondente ao valor efetivamente integralizado dos CRI, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

CAPÍTULO CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

| Característica | CRI da Série Única |
|---|---|
| Emissão | 110ª |
| Série | Única |
| Quantidade de CRI | 43.250 (quarenta e três mil duzentos e cinquenta) unidades |
| Valor Total da Emissão | R\$ 43.250.000,00 (quarenta e três milhões duzentos e cinquenta mil reais) |
| Valor Nominal Unitário | R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão |
| Data de Emissão | 15 de dezembro de 2022 |
| Data de Vencimento | 24 de dezembro de 2026. |
| Prazo da Emissão | 1.470 (um mil quatrocentos e setenta) dias contados da Data de Emissão |
| Local de Emissão | São Paulo, SP |
| Forma de Emissão | Nominativa e escritural |
| Juros Remuneratórios | 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos |
| Atualização Monetária | Os CRI não serão atualizados monetariamente. |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada | De acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ". |
| Primeiro pagamento de Amortização Programada | 24 de junho de 2026. |
| Periodicidade de Pagamento da Remuneração | Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ". |
| Primeiro pagamento de Remuneração | 25 de janeiro de 2023. |
| Garantias dos Créditos Imobiliários | Todas as Garantias, previstas na Cláusula " <u>Garantias</u> " |
| Regime Fiduciário | Sim, nos termos da Lei 14.430. |
| Garantia Flutuante | Não há. |
| Subordinação | Não há subordinação. |
| Coobrigação da Securitizadora | Não há. |
| Encargos Moratórios | Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente |

| | |
|--|--|
| | ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito. |
| Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica | B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 |
| Local de Pagamento | Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta da Operação, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI. |
| Atraso no Recebimento dos Pagamentos: | O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente. |
| Classificação de Risco | Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário. |
| Fatores de Riscos | Conforme Anexo “Fatores de Risco”. |

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CAPÍTULO

DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.2. Forma de Distribuição. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, e será destinada, exclusivamente, a Investidores Profissionais, de forma que está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da referida instrução.

4.2.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.2.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

4.3. Início da Oferta. O início da Oferta será informado pela Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, e essa comunicação deve ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

4.4. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição (CRI) e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização.

4.5. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

4.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

4.6.2. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.7. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decursos do prazo máximo de colocação, nos termos das normas emitidas pela CVM.

4.7.1. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, e essa comunicação deve ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

4.8. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.9. Restrições de Negociação. Uma vez adquiridos, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre:

- (i) Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, caso existam demonstrações financeiras auditadas da Devedora e/ou de Fiadores que possuam, direta ou indiretamente, exposição maior do que 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI; ou
- (ii) Investidores Profissionais, caso não existam demonstrações financeiras auditadas da Devedora e/ou de Fiadores que possuam, direta ou indiretamente, exposição maior do que 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI.

CAPÍTULO INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste

instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.3. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

CAPÍTULO

REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização (CRI), e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Anexo “Cronograma de Pagamentos”, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Atualização Monetária. Os CRI não serão atualizados monetariamente.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Anexo “Cronograma de Pagamentos”, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados extraordinariamente (conforme o caso), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

CAPÍTULO VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Exclusivamente na hipótese de ocorrência de determinados Eventos de Vencimento Antecipado específicos, devidamente identificados no Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

7.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas (conforme definido no Lastro), acrescido da Remuneração (calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), bem como acrescido de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, encargos moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de acordo com o Lastro e com os Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado.

7.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro.

7.2.2. A B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

CAPÍTULO DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

8.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares

dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

8.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

8.4. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Operação nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

8.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

8.5.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

8.5.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

CAPÍTULO ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Lastro a esse respeito, os valores depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO GARANTIAS

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cujas cópias foram disponibilizadas aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Fiança. Os Fiadores compareceram ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.4. Alienação Fiduciária de Imóvel(is). A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI e do Lastro, o(s) qual(is) deverá(ão) ser celebrado(s), protocolado(s) e registrado(s) perante o(s) RGI competente(s) no(s) prazo(s) indicado(s) no Lastro.

10.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro, sendo que os recursos das Distribuições, se e quando existentes, serão integral e exclusivamente pagos na Conta da Operação para que sejam aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Arrecadadora, para que sejam transferidos pela Securitizada para a Conta da Operação e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.7. Fundo de Liquidez. A Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento de Remuneração durante os primeiros 12 (doze) meses da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.8. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.9. Comercialização de Unidades. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro para tanto.

10.10. Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação previsto no Lastro seja realizado, a Devedora deverá realizar a quitação referente ao montante que aquela Unidade representa do saldo devedor da Operação e enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Arrecadadora, nos termos exigidos para tanto no Lastro.

10.10.1. Uma vez verificado o cumprimento das condições exigidas no Lastro, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação, no prazo e na forma estipulados no Lastro.

CAPÍTULO **LTC E COVENANTS**

11.1. LTC. A Devedora deverá assegurar que o LTC seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição do LTC estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.2. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *covenants* estipulados no Lastro sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos *covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.3. Relatórios. Nos termos do Lastro, a verificação de evolução das obras dos Empreendimentos será feita com base no Relatório de Medição, e a verificação e acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, LTV e *covenants* serão realizadas com base nos documentos disponibilizados pela Devedora.

CAPÍTULO
REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Regime Fiduciário. Em observância aos termos do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta da Operação e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. O regime fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, e registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei 14.430.

12.2. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.3. Separação Patrimonial e Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da do artigo 27 da Lei 14.430.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta da Operação, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia nos termos Cláusula “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta da Operação fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta da Operação de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

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

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.460:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na referida Assembleia, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.8.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.

12.8.3. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

12.8.4. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

12.8.5. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia 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

12.8.7. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

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

12.10. 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 as Cláusulas 12.8 e

seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata as Cláusulas 12.8 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CAPÍTULO SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Disponibilizar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de março de cada ano;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, 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;

- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (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 Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET e/ou em seu site, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação

e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias, da Conta Arrecadadora e da Conta da Operação;

- (xi) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta da Operação ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiv) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xvi) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos 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 parte; e

- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CAPÍTULO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

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

- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão

pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor patrimonial das Participações alienadas fiduciariamente, com data base de as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor convencionados pelas partes do(s) Imóvel(is) Garantia alienados fiduciariamente, o(s) Imóvel(is) Garantia poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) a CF poderá ser suficiente, de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Exceto conforme indicado em contrário nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (xiv) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xvi) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvii) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora 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.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

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

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

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelo Patrimônio Separado, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”, sendo certo que essa remuneração não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

14.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e

(x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

14.6.4. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora.

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

14.6.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

CAPÍTULO ASSEMBLEIA

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

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60.

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado no site da Securitizadora (<https://opeacapital.com/emissoes>), toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (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) *A participação e o voto a distância serão admitidos durante a Assembleia 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

15.3.4. Caso seja 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.

15.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á em regra em ambiente eletrônico (conferência eletrônica ou videoconferência) e somente na impossibilidade de se realizar a Assembleia eletronicamente, o local de reunião será o local onde a Securitizadora tiver a sede e, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e 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.

15.10. Deliberações. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

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

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

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

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora.

CAPÍTULO TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, o Agente Fiduciário emitirá o termo de quitação dos CRI. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta da Operação, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora

CAPÍTULO FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CAPÍTULO TRIBUTAÇÃO

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CAPÍTULO PUBLICIDADE

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, 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 (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

- (i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

CAPÍTULO REGISTRO

20.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informado, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

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

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

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

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação.

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

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por RTD, RGI, Cartório(s) de Notas, Junta ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2022.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]

PÁGINA DE ASSINATURAS

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NOME: MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 021.590.957-70
E-MAIL: MARCELO.LEITAO@OPEACAPITAL.COM

NOME: THIAGO STOROLI LUCAS
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 470.335.718-60
E-MAIL: THIAGO.STOROLI@OPEACAPITAL.COM

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

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 090.766.477-63
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

NOME: NILSON RAPOSO LEITE
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 011.155.984-73
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

TESTEMUNHAS

NOME: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA
CPF N.º: 328.686.498-66
E-MAIL: SOFIA.GUERRA@OPEACAPITAL.COM

NOME: LEANDRO ALVES CATARINO
CPF N.º: 302.865.218-81
E-MAIL: LEANDRO.CATARINO@NEGRAOFERRARI.COM.BR

ANEXO
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

| # | Datas de Pagamento | Juros | Amortização | % Amortizado |
|----|--------------------|-------|-------------|--------------|
| 1 | 25/jan/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 24/fev/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 24/mar/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 26/abr/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 24/mai/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 26/jun/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 7 | 26/jul/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 24/ago/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 26/set/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 25/out/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 11 | 24/nov/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 27/dez/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 13 | 24/jan/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 14 | 26/fev/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15 | 26/mar/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16 | 24/abr/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17 | 24/mai/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 18 | 26/jun/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 19 | 24/jul/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 20 | 26/ago/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 21 | 25/set/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 22 | 24/out/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 23 | 26/nov/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 24 | 26/dez/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 25 | 24/jan/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 26 | 26/fev/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 27 | 26/mar/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 28 | 24/abr/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 26/mai/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 25/jun/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 24/jul/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 26/ago/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 24/set/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 24/out/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 35 | 26/nov/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 24/dez/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 26/jan/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 25/fev/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 25/mar/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 24/abr/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 26/mai/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 42 | 24/jun/26 | Sim | Sim | 14,2857% |
| 43 | 24/jul/26 | Sim | Sim | 16,6667% |
| 44 | 26/ago/26 | Sim | Sim | 20,0000% |
| 45 | 24/set/26 | Sim | Sim | 25,0000% |
| 46 | 26/out/26 | Sim | Sim | 33,3333% |
| 47 | 25/nov/26 | Sim | Sim | 50,0000% |
| 48 | 24/dez/26 | Sim | Sim | 100,0000% |

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

| Imóvel | Matrícula | Cartório | Sociedade Destinatária |
|--------|-----------|---------------------------|---|
| 1 | 236.987 | 18ª RGI de São Paulo, SP. | Morumbi Empreendimento SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.704.836/0001-30 |
| 2 | 4.856 | 18ª RGI de São Paulo, SP. | Morumbi Empreendimento SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.704.836/0001-30 |

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

| Imóvel | Uso dos Recursos | Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário |
|--------|---|--|
| 1 | Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) | 24% |
| 2 | Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) | 76% |

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima (“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
- (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

10. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

| Imóvel | 2ºSemestre/22 | 1ºSemestre/23 | 2º Semestre/23 |
|--------|------------------|-----------------|-------------------|
| 1 | R\$ 10.500.00,00 | n/a | n/a |
| 2 | n/a | R\$ 7.500.00,00 | R\$ 25.250.000,00 |

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

15. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em dezembro e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de julho de 2023 e o segundo em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

[Qualificação da Devedora], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

| Denominação Imóvel Destinatário | Proprietário | Matrícula / Cartório Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma | Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros | Comprovante de pagamento | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
|------------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------|--|--|--------------------------|---|-------------------------|
| [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] |
| Total destinado no semestre | | | | | | | | [==] % |
| Valor desembolsado | | | | | | | | R\$ [==] |
| Saldo a destinar | | | | | | | | R\$ [==] |
| Valor Total da Operação | | | | | | | | R\$ [==] |

Declaro que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declaro, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societária aqui mencionada.

16. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 14 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá enviar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste

instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Destinação de Recursos (Reembolso)

21. Não aplicável.

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI over de ordem *k*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem *k*, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, com duas casas decimais.

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

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 5,00 % (cinco inteiros por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior.

Indisponibilidade da Taxa DI

- (i) No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva;
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;
- (iii) Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e
- (iv) Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado dos CRI, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para

cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

- (2) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

Onde:

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

- (3) **Cálculo do Resgate Total dos CRI:** O Valor de Pagamento Antecipado será calculado com base na seguinte fórmula:

O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Securitizadora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

- (i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização (CRI) até a data do efetivo resgate antecipado;
- (ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Lastro, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e
- (iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

| Despesas Flat | | | | | |
|---|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| Despesas Emissão | Premissa | Valor Líquido | Gross-Up | Valor Bruto | Empresa Receptora |
| Coordenador Líder | Flat | R\$ 20.000,00 | 9,65% | R\$ 22.136,14 | Opea |
| Taxa de Emissão | Flat | R\$ 40.000,00 | 9,65% | R\$ 44.272,27 | Opea |
| Taxa de Administração | Mensal | R\$ 4.000,00 | 19,53% | R\$ 4.970,80 | Opea |
| Assessor Legal | Flat | R\$ 122.000,00 | 14,53% | R\$ 142.740,14 | NFA |
| Agente Fiduciário (Implantação) | Flat | R\$ 4.000,00 | 12,15% | R\$ 4.553,22 | Oliveira Trust |
| Agente Fiduciário | Anual | R\$ 15.000,00 | 12,15% | R\$ 17.074,56 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R\$ 8.000,00 | 16,33% | R\$ 9.561,37 | Vórtx |
| Registro Lastro | Flat | R\$ 5.000,00 | 16,33% | R\$ 5.975,86 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Mensal | R\$ 500,00 | 16,33% | R\$ 597,59 | Vórtx |
| Escriturador Nota Comercial | Flat | R\$ 400,00 | 16,33% | R\$ 478,07 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R\$ 3.200,00 | 0,00% | R\$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R\$ 120,00 | 0,00% | R\$ 120,00 | VACC |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R\$ 12.542,50 | 0,00% | R\$ 12.542,50 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R\$ 202,93 | 0,00% | R\$ 202,93 | B3 |
| B3: Custódia do CRI | Mensal | R\$ 346,00 | 0,00% | R\$ 346,00 | B3 |
| Taxa de Registro - ANBIMA | Flat | R\$ 1.901,70 | 0,00% | R\$ 1.901,70 | ANBIMA |
| Taxa de Fiscalização | Flat | R\$ 12.975,00 | 0,00% | R\$ 12.975,00 | CVM |
| Total | | | | R\$ 283.648,14 | |
| Despesas Recorrentes | | | | | |
| Despesas Recorrentes | Premissa | Valor Líquido | Gross-Up | Valor Bruto | Empresa Receptora |
| Taxa de Administração | Mensal | R\$ 4.000,00 | 19,53% | R\$ 4.970,80 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R\$ 15.000,00 | 12,15% | R\$ 17.074,56 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R\$ 8.000,00 | 16,33% | R\$ 9.561,37 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Mensal | R\$ 500,00 | 16,33% | R\$ 597,59 | Vórtx |
| Escriturador Nota Comercial | Flat | R\$ 400,00 | 16,33% | R\$ 478,07 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R\$ 3.200,00 | 0,00% | R\$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R\$ 120,00 | 0,00% | R\$ 120,00 | VACC |
| B3: Custódia do CRI | Mensal | R\$ 346,00 | 0,00% | R\$ 346,00 | B3 |
| Total | | | | R\$ 36.348,38 | |
| Despesas Recorrentes Anualizadas | Premissa | Valor Líquido | Gross-Up | Valor Bruto | Empresa Receptora |
| Taxa de Administração | Anual | R\$ 48.000,00 | 19,53% | R\$ 59.649,56 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R\$ 15.000,00 | 12,15% | R\$ 17.074,56 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R\$ 8.000,00 | 16,33% | R\$ 9.561,37 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Anual | R\$ 6.000,00 | 16,33% | R\$ 7.171,03 | Vórtx |
| Escriturador Nota Comercial | Anual | R\$ 400,00 | 16,33% | R\$ 478,07 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R\$ 3.200,00 | 0,00% | R\$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R\$ 1.440,00 | 0,00% | R\$ 1.440,00 | VACC |
| B3: Custódia do CRI | Anual | R\$ 4.152,00 | 0,00% | R\$ 4.152,00 | B3 |
| Total | | | | R\$ 102.726,5 | |

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas Cláusulas 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.
- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.
- (iv) *Remuneração do Coordenador Líder (Securitizadora):* a parcela única da remuneração do Coordenador Líder referente aos serviços de coordenação da Oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vii) *Remuneração do Assessor Legal:* a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (viii) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ix) *Taxas e Emolumentos:* todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequências

decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo “Relatório de Horas”;

- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais e semestrais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A (i) primeira parcela anual será paga como Despesa Inicial, nos termos acima até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI enquanto a (ii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, até o 5º (quinto) Dia Útil após o término de cada semestre de verificação, sendo eles agosto e janeiro de cada ano e as demais nos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou a total comprovação da Destinação dos Recursos. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. 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. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”. 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*. As parcelas citadas nas Cláusulas 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. Adicionalmente, serão devidas as despesas extraordinárias previstas no Termo de Securitização que eventualmente sejam incorridas pelo Agente Fiduciário em defesa dos Titulares dos CRI;
- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

- (iv) Remuneração do Escriturador das Notas, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (v) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;
- (vi) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Arrecadadora e/ou Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;

- (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive

assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), 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 de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO | | | | | | | |
|---|--------------------|---|---------------------------|-------------|--|-----------------------------|------------------------|
| SÉRIE | Única | NÚMERO | 0001 | TIPO DE CCI | Integral | DATA DE EMISSÃO | 15 de dezembro de 2022 |
| 1. EMISSORA: | | | | | | | |
| Opea Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”) | | | | | | | |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: | | | | | | | |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”) | | | | | | | |
| 3. DEVEDORA: | | | | | | | |
| Morumbi Empreendimento SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Lineu de Paula Machado, n.º 1.448, Jardim Everest, CEP 05.601-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.704.836/0001-30 (“Devedora”) | | | | | | | |
| 4. TÍTULO: | | | | | | | |
| As notas comerciais emitidas pela Devedora em 15 de dezembro de 2022, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Morumbi Empreendimento SPE Ltda.</i> e subscritas pela Securitizadora (“Lastro”) | | | | | | | |
| 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 43.250.000,00 (quarenta e três milhões duzentos e cinquenta mil reais). | | | | | | | |
| 6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: | | | | | | | |
| # | Proprietário | Matrícula | Cartório | | Endereço | | |
| 1 | Devedora | 236.987 | 18º RGI de São Paulo, SP. | | Av. Morumbi, 1566, Morumbi, CEP 05.606-100, São Paulo/SP | | |
| 2 | Devedora | 4.856 | 18º RGI de São Paulo, SP. | | Av. Morumbi, 1566, Morumbi, CEP 05.606-100, São Paulo/SP | | |
| 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO: | | | | | | | |
| Data: | | 15 de dezembro de 2022 | | | | | |
| Local: | | São Paulo, SP | | | | | |
| Prazo Total: | | 1.468 (um mil quatrocentos e sessenta e oito) dias, a contar da Data de Emissão | | | | | |
| Valor do Principal: | | Até R\$ 43.250.000,00 (quarenta e três milhões duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro | | | | | |
| Juros Remuneratórios: | | 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | | | | | |
| Atualização Monetária: | | Não haverá atualização monetária. | | | | | |
| Data de Vencimento Final: | | 22 de dezembro de 2026. | | | | | |
| Encargos Moratórios: | | (i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito. | | | | | |
| 8. GARANTIAS: | | | | | | | |
| A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos. | | | | | | | |
| 9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: | | | | | | | |
| Nº de ordem | Datas de Pagamento | | Juros | Amortização | | Taxa de Amortização (“Tai”) | |
| 1 | 23/jan/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 2 | 22/fev/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 3 | 22/mar/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 4 | 24/abr/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 5 | 22/mai/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 6 | 22/jun/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 7 | 24/jul/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 8 | 22/ago/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 9 | 22/set/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 10 | 23/out/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 11 | 22/nov/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 12 | 22/dez/23 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 13 | 22/jan/24 | | Sim | Não | | 0,0000% | |
| 14 | 22/fev/24 | | Sim | Não | | 0,0000% | |

| | | | | |
|----|-----------|-----|-----|-----------|
| 15 | 22/mar/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16 | 22/abr/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17 | 22/mai/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 18 | 24/jun/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 19 | 22/jul/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 20 | 22/ago/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 21 | 23/set/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 22 | 22/out/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 23 | 22/nov/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 24 | 23/dez/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 25 | 22/jan/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 26 | 24/fev/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 27 | 24/mar/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 28 | 22/abr/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 22/mai/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 23/jun/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 22/jul/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 22/ago/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 22/set/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 22/out/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 35 | 24/nov/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 22/dez/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 22/jan/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 23/fev/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 23/mar/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 22/abr/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 22/mai/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 42 | 22/jun/26 | Sim | Sim | 14,2857% |
| 43 | 22/jul/26 | Sim | Sim | 16,6667% |
| 44 | 24/ago/26 | Sim | Sim | 20,0000% |
| 45 | 22/set/26 | Sim | Sim | 25,0000% |
| 46 | 22/out/26 | Sim | Sim | 33,3333% |
| 47 | 23/nov/26 | Sim | Sim | 50,0000% |
| 48 | 22/dez/26 | Sim | Sim | 100,0000% |

ANEXO
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

Opea Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (**"Securitizadora"**), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão (**"CRI"** e **"Emissão"**, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (**"Agente Fiduciário"**), declara, para todos os fins e efeitos, que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários da 110ª Emissão da Securitizadora, celebrado na presente data; e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre a totalidade dos direitos creditórios e os demais bens e direitos vinculados à Emissão, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente Emissão.

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NOME: MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 021.590.957-70
E-MAIL: MARCELO.LEITAO@OPEACAPITAL.COM

NOME: THIAGO STOROLI LUCAS
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 470.335.718-60
E-MAIL: THIAGO.STOROLI@OPEACAPITAL.COM

ANEXO
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural firmado, celebrado nesta data entre **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foram emitidas pela Securitizadora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada na referida Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**"), declara que, nesta data, procedeu nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI.

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 446.451.268-22
E-MAIL: BRO@VORTX.COM.BR

NOME: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA
CARGO: DIRETORA
CPF N.º: 009.635.843-24
E-MAIL: EQ@VORTX.COM.BR

ANEXO
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 110ª
Número da Série: Única
Emissor: **Opea Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.
Quantidade: 43.250 (quarenta e três mil duzentos e cinquenta).
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021., a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2022.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

NOME: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA
CARGO: DIRETOR ESTATUTÁRIO
CPF N.º: 001.362.577-20
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

ANEXO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

| | | | | | | |
|---|--|---|--|---------------------------------|--|-------------------------------|
| DATA: [=] | BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS | | | | | [=] |
| 03 Vias | | | | | | |
| <p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários firmado, em 15 de dezembro de 2022, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à 110ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora abaixo identificada abaixo ("Termo de Securitização").</p> | | | | | | |
| EMISSIONA | | | | | | |
| Opea Securitizadora S.A. , sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | | | | | | |
| Local | Data de Emissão | Data de Vencimento | Emissão | Série | Qtd. | Valor Unitário Nominal |
| São Paulo, SP | 15/12/2022 | 24/12/2026 | 110ª | Única | 43.250 | R\$ 1.000,00 |
| | | | | | | Valor da(s) Série(s) |
| | | | | | | Valor Total da Emissão |
| | | | | | | R\$ 43.250.000,00 |
| | | | | | | R\$ 43.250.000,00 |
| FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI | | | | | | |
| Amortização | | | Juros Remuneratórios | | | |
| Atualização Monetária | Forma de Pagamento | | Taxa | | Forma de Pagamento | |
| Não há. | Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização | | 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos | | Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização | |
| OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | | | | | | |
| Lastro: | | A totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI. | | | | |
| Forma: | | Nominativa e Escritural | | | | |
| Agente Fiduciário: | | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , CNPJ: 36.113.876/0004-34 | | | | |
| Data do Termo de Securitização: | | 15 de dezembro de 2022. | | | | |
| Garantias: | | Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo(s). | | | | |
| QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR | | | | | | |
| Nome, ou Denominação Social: | | | CPF ou CNPJ: | | | |
| [=] | | | [=] | | | |
| Endereço: | | Nº | Complemento: | | | |
| [=] | | [=] | [=] | | | |
| Cidade: | | UF: | País: | | | |
| [=] | | [=] | [=] | | | |
| CRI SUBSCRITOS | | | | | | |
| Quantidade | Valor de Integralização por Unidade | | | Valor Total a ser Integralizado | | |
| [=] | R\$ [=], em [=] | | | R\$ [=], em [=] | | |
| | R\$ [=], em [=] | | | R\$ [=], em [=] | | |
| | R\$ [=], em [=] | | | R\$ [=], em [=] | | |
| | R\$ [=], em [=] | | | R\$ [=], em [=] | | |
| | R\$ [=], em [=] | | | R\$ [=], em [=] | | |
| FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO | | | | | | |
| Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização | | | | | | |
| ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES | | | | | | |
| O Subscritor neste ato <u>declara</u> , para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 110ª Emissão, de CRI da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer | | | | | | |

responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara/afirma, conforme o caso:

- (i) Ter ciência que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, bem como sobre a Conta da Operação, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Ter ciência que os Créditos Imobiliários, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) Ter ciência que os Créditos Imobiliários permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Ter ciência que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) Ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) Ter ciência que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) Ter ciência que a oferta restrita dos CRI foi realizada em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM 476” e “Oferta”);
- (viii) Ter ciência de que, em cumprimento do artigo 7º da Instrução CVM 476, a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ix) Ter ciências de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (x) Que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- (xi) Sua condição de investidor profissional conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor Profissional”) e declara possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores. Como Investidor Profissional, atesta ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

[=]

Subscritor

Opea Securitizadora S.A.

Emissora

Testemunha:

Nome: [=]

CPF n.º: [=]

Testemunha:

Nome: [=]

CPF n.º: [=]

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de

20 de junho de 1995 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

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

por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

ANEXO

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 Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no 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 Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. 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 no 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 afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, 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 Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, 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.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

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 Securitizadora ou 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 Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora 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) racionamento 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 Securitizadora e 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.

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, contribuíam 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 Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares

dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, 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 desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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 Devedora. 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 Devedora.

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 (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), 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.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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 Securitizadora, do Devedor 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 Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações 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.

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 Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora 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 Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta da Operação. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio

e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

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

para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado

Os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, o que acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Tributação

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

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é de R\$ 17.311.097,28 que corresponde a pouco menos de 40% do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

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

Critérios adotados para concessão de crédito

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

Insuficiência das Garantias

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

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, à Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

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

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação 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.

ANEXO

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

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

| | |
|---|--------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 105 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00 | Quantidade de ativos: 44 |
| Data de Vencimento: 07/04/2025 | |
| Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015. | |

| | |
|---|---------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 106 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71 | Quantidade de ativos: 130 |
| Data de Vencimento: 15/06/2027 | |
| Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada em 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliance Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização. | |

| | |
|---|---------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 116 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00 | Quantidade de ativos: 262 |
| Data de Vencimento: 04/12/2024 | |
| Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |

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

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

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

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

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 231 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00 | Quantidade de ativos: 36000 |
| Data de Vencimento: 29/09/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária. | |
| Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas. | |

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 261 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00 | Quantidade de ativos: 102840 |
| Data de Vencimento: 25/01/2035 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas | |

| | |
|---|--|
| 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1ª tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2ª 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 Aliações 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 (1ª tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2ª 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. | |

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

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

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.

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

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

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

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 364 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00 | Quantidade de ativos: 131500 |
| Data de Vencimento: 28/06/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo. | |

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 365 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 27/06/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas. | |

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 366 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 27/06/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas. | |

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

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 381 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00 | Quantidade de ativos: 11500 |
| Data de Vencimento: 20/08/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que | |

demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convocação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 386

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00

Quantidade de ativos: 8097

Data de Vencimento: 28/08/2046

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.

Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 415

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00

Quantidade de ativos: 35440

Data de Vencimento: 20/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 8860

Data de Vencimento: 20/11/2026

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maijama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º

Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 12 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00 | Quantidade de ativos: 26000 |
| Data de Vencimento: 23/06/2032 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; | |

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

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

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

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 23 |

| | |
|--|-----------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00 | Quantidade de ativos: 70000 |
| Data de Vencimento: 28/07/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva. | |

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 64 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00 | Quantidade de ativos: 63000 |
| Data de Vencimento: 23/09/2032 | |
| Taxa de Juros: | |

| |
|---|
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (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; |

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

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

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

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 34 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 200000 |
| Data de Vencimento: 31/08/2037 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R\$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa. | |

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 57 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00 | Quantidade de ativos: 25000 |
| Data de Vencimento: 12/09/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9.75% a.a. na base 360. | |

| |
|--|
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. |

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00 | Quantidade de ativos: 67000 |
| Data de Vencimento: 30/06/2036 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252. 100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: | |

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

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 68 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00 | Quantidade de ativos: 17164 |
| Data de Vencimento: 22/10/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva. | |

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

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 79 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00 | Quantidade de ativos: 83065 |
| Data de Vencimento: 30/10/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R\$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R\$6.572.757,92 | |

| | |
|--|----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 77 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00 | Quantidade de ativos: 9000 |
| Data de Vencimento: 19/04/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |

| | |
|--|--|
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Aval: (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato. (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais). | |

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 81 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00 | Quantidade de ativos: 32143 |
| Data de Vencimento: 29/11/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora. | |

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00 | Quantidade de ativos: 790865 |
| 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 | |
| Série: 2 | Emissão: 11 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00 | Quantidade de ativos: 5000 |
| Data de Vencimento: 22/06/2042 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103. | |

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

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 27 |

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

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

| | |
|---|----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 30 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00 | Quantidade de ativos: 7000 |
| Data de Vencimento: 24/08/2037 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; | |

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

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

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

| | |
|---|----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 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 | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. | |

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00 | Quantidade de ativos: 14625 |
| Data de Vencimento: 25/11/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: 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. | |

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00 | Quantidade de ativos: 331431 |
| Data de Vencimento: 16/11/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

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

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 27 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00 | Quantidade de ativos: 30000 |
| Data de Vencimento: 24/05/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00 | Quantidade de ativos: 14625 |
| Data de Vencimento: 25/11/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: 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. | |

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00 | Quantidade de ativos: 392675 |
| Data de Vencimento: 16/11/2037 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 20 | Emissão: 20 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00 | Quantidade de ativos: 41536 |
| Data de Vencimento: 16/07/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Fundo de Despesas. | |

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 424 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00 | Quantidade de ativos: 70000 |
| Data de Vencimento: 19/04/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |

| |
|---|
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; |

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

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

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

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

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

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 451 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00 | Quantidade de ativos: 342000 |
| Data de Vencimento: 25/06/2040 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 517 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00 | Quantidade de ativos: 3000 |
| Data de Vencimento: 16/02/2052 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito; | |

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

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

| | |
|---|----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 520 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00 | Quantidade de ativos: 3000 |
| Data de Vencimento: 16/02/2052 | |

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 170 | Emissão: 170 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00 | Quantidade de ativos: 14750 |
| Data de Vencimento: 27/08/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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 | |
| Série: 1 | Emissão: 13 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00 | Quantidade de ativos: 460800 |
| Data de Vencimento: 24/06/2024 | |
| Taxa de Juros: CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022. | |
| Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. | |

| | |
|--|--------------------------|
| Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 18 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50 |
| Data de Vencimento: 04/10/2023 | |
| Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro e novembro de 2022; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos meses de maio, junho e outubro de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda | |

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

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 26 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00 | Quantidade de ativos: 274862 |
| Data de Vencimento: 11/08/2020 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a novembro de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020. | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA. | |

| | |
|--|--|
| Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A. | |
|--|--|

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

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 23 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00 | Quantidade de ativos: 70000 |
| Data de Vencimento: 17/12/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis. | |

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 23 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00 | Quantidade de ativos: 70000 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 17/12/2026 |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis. |

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 6 | Emissão: 23 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00 | Quantidade de ativos: 87500 |
| Data de Vencimento: 17/12/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis. | |

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00 | Quantidade de ativos: 20000 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 16/12/2031 |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; |

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

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

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 38 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00 | Quantidade de ativos: 11000 |
| Data de Vencimento: 17/03/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. | |

| | |
|---|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 39 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00 | Quantidade de ativos: 11000 |
| Data de Vencimento: 17/03/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 7.9% a.a. na base 252. | |

| |
|--|
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. |

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

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 40 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00 | Quantidade de ativos: 51000 |
| Data de Vencimento: 30/09/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA. | |

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 56 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00 | Quantidade de ativos: 150000 |
| Data de Vencimento: 19/10/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária: | |

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 46 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 19/10/2028 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança | |

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

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

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

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

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

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

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

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

Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

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

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

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