



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE, DA 105ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA JFL HOLDING S.A.

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE, DA 105ª EMISSÃO DA**

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

como Emissora



celebrado com

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JFL Holding S.A.

datado de

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

Índice

1	Definições e Autorizações	1
2	Do Objeto dos Créditos Imobiliários	9
3	Características da Emissão	13
4	Características Gerais do CRI	18
5	Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração	19
6	Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatórios dos CRI	22
7	Garantias	29
8	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	30
9	Declarações e Obrigações da Emissora	33
10	Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço	41
11	Assembleia de Investidores	53
12	Liquidação do Patrimônio Separado	58
13	Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas	60
14	Prioridade de Pagamento	67
15	Comunicações e Publicidade	68
16	Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	69
17	Disposições Gerais	73
18	Lei e Foro	74
19	Registro do Termo	75

Anexos

Anexo I - Característica do Lastro	2
Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI	1
Anexo III – Despesas	4
Anexo IV – Fatores de Risco	6
Anexo V-A – Declaração da Companhia Securitizadora	17
Anexo V-B – Declaração de Custódia	18
Anexo V-C - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses	19
Anexo VI – Declaração Acerca da Existência de Outras Emissões de Valores Mobiliários, Públicos ou Privados, Feitas pela Emissora, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do Mesmo Grupo da Emissora em que Tenha Atuado como Agente Fiduciário	20

Anexo VII-A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS..... 57

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE, DA 105ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA JFL HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definidos):

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”);

e, de outro lado,

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM nº 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo:

1 Definições e Autorizações

- 1.1 Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agência de Classificação de Risco”	Austin Rating Servicos Financeiros Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 005.803.488/0001-09;
“Agente Fiduciário”	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, conforme qualificada no preâmbulo acima;
“Alienação Fiduciária de Ações”	Significa a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas, que será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Atas de Aprovação”	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.2 deste Termo de Securitização;
“Amortização dos CRI”	o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente a partir do 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 22 de cada mês, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 23 de outubro de 2030, de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
“ANBIMA”	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“Assembleia de Titulares de CRI” ou “Assembleia”	a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 11 deste Termo de Securitização;
“Banco Liquidante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
“B3”	a B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25;
“Cartório de RTD”	o competente cartório de registros de títulos e documentos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
“CCI”	significa a CCI emitida nos termos da Escritura de Emissão da CCI;
“CETIP21”	o ambiente CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“Cessão Fiduciária”	é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“CMN”	o Conselho Monetário Nacional;
“CNPJ”	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
“Código ANBIMA”	o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, em vigor nesta data;
“Código Civil”	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“Código de Processo Civil”	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

“COFINS”	a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“Condições Precedentes”	tem o significado previsto na Cláusula 2.1.4 deste Termo de Securitização;
“Conta do Patrimônio Separado”	a conta corrente nº 16158-7, agência 0910, mantida no Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como recursos para os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão, e que estará afetada pelo Patrimônio Separado;
“Conta Livre Movimentação Devedora”	conta corrente nº 15987-6, agência nº 0641, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Itaú Unibanco;
“CPF/ME”	o Cadastro de Pessoas Físicas;
“Créditos Imobiliários”	a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pela CCI;
“CRI em Circulação”	para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia de Titulares de CRI;
“CRI”	os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão da Emissora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, representados pela CCI, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430;
“CSLL”	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“CVM”	a Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Aniversário dos CRI”	será todo dia 22 do mês e caso este não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
“Data de Início da Rentabilidade” ou “Primeira Data de Integralização”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI e aplicação da atualização monetária dos CRI será a data da primeira integralização dos CRI;
“Data de Emissão”	02 de dezembro de 2022
“Data de Integralização”	a data em que houver a subscrição e integralização dos CRI por Investidores Profissionais;
“Data de Vencimento dos CRI”	tem o significado disposto na Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização;
“Destinação dos Recursos”	tem o significado previsto na Cláusula 3.21.1 deste Termo de Securitização;
“Casa dos Ipês”	significa a CASA DOS IPÊS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade

	de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 33.258.246/0001-17;
“Devedora”	significa a JFL HOLDING S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 31.093.563/0001-03;
“Dia Útil”	(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
“Documentos Comprobatórios”	significam todos os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam, em conjunto, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (iv) os eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens acima;
“Documentos da Operação”	os seguintes documentos: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão da CCI; (v) o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ” (“ Contrato de Cessão Fiduciária ”); (vi) o “ <i>Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ” (“ Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora ”); (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI;
“Efeito Adverso Relevante”	qualquer evento ou situação que comprovadamente afete ou possa afetar qualquer dos bens ou direitos que constituem a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (i) de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações; ou (ii) de forma adversa e relevante a situação financeira, reputacional, ou de outra natureza, os negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora;
“Emissão”	a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 1ª Série da 105ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
“Emissora” ou “Securitizadora”	a OPEA SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo acima;
“Imóveis Lastro”	são os imóveis diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
“Escriturador”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na

	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pela escrituração dos CRI;
“Escrutador das Notas Comerciais”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pela escrituração das Notas Comerciais;
“Encargos Moratórios”	tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização, e corresponde (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, pro rata temporis, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do pagamento tempestivo dos créditos lastro pela Devedora à Emissora, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro pela Devedora. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, de forma proporcional à sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou neste Termo de Securitização, conforme o caso;
“Evento de Vencimento Antecipado”	são os Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, previstas na cláusula 7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização;
“Escritura de Emissão da CCI”	o <i>“Instrumento Particular de Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural”</i> , celebrada em 02 de dezembro de 2022 entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora na figura de interveniente anuente;
“Fiador”	O Sr. JORGE FELIPE LEMANN , brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 08.606.916-8 SSP/RJ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 011.176.347-95, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedrosa Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000;
“Fiança”	a garantia fidejussória de Fiança prestada pelo Fiador conforme disposto no Termo de Emissão;
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante desconto do valor a ser recebido pela

	Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Operação de Securitização, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeitar o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 13.6 deste Termo de Securitização;
“Fundo de Reserva”	Conforme definido na Cláusula 13.12 abaixo;
“Garantias”	A Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária e a Fiança, quando mencionadas em conjunto;
“Instituição Custodiante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
“Instrução CVM nº 400”	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
“Instrução CVM nº 476”	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
“Investidores Profissionais”	são os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
“Investidores Qualificados”	são os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“Investimentos Permitidos”	os certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.;
“IOF/Câmbio”	o Imposto sobre Operações de Câmbio;
“IOF/Títulos”	o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“IBGE”	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IPCA”	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRPJ”	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“IRRF”	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ISS”	o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“JFL Holding”	Significa a JFL Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 31.093.563/0001-03;
“JUCESP”	a Junta Comercial do estado de São Paulo;
“Lei das Sociedades por Ações”	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“Lei nº 4.728”	a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor;
“Lei nº 9.514”	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“Lei nº 10.931”	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“Lei nº 11.101”	a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“Lei nº 14.195”	a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;
“Lei nº 14.430”	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“Leis Anticorrupção”	significam as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act, conforme aplicável;
“MDA”	o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“Notas Comerciais” ou “NC”	significa as notas comerciais emitidas conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais colocadas privadamente e subscritas pelas Securitizadora;
“Obrigações Garantidas”	com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das despesas e os custos com a execução das garantias reais;
“Oferta”	significa a distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, de CRI no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Lei nº 14.430, dispensada de registro perante a CVM, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
“Operação de Securitização”	a emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto da 1ª Série da 105ª Emissão da Securitizadora, em relação aos quais as Notas Comerciais serão vinculadas como lastro, por meio da celebração deste Termo de Securitização;
“Patrimônio Separado”	o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“PIS”	o Programa de Integração Social;

“Prazo de Vencimento dos CRI”	os CRI terão prazo de vencimento de 2.882 (dois mil, oitocentos e oitenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de outubro de 2030;
“Preço de Integralização”	tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 deste Termo de Securitização;
“Regime Fiduciário”	regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado;
“Remuneração”	a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na 5.2 deste Termo de Securitização;
“Reestruturação”	significa a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou índices (<i>covenants</i>) operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) aos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI;
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”	tem o significado previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
“Resolução CVM nº 17”	a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
“Resolução CVM nº 30”	a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“Resolução CVM nº 44”	a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
“Resolução CVM nº 60”	a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“Resolução CVM nº 81”	a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
“Souen & Nahas”	Significa a Souen & Nahas Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.296.241/0001-51;
“Termo de Securitização” ou “Termo”	o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Emitidas pela JFL Holding S.A.</i> ”;
“Termo de Emissão de Notas Comerciais”	o “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da JFL Holding S.A.</i> ” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
“Titulares de CRI” ou “Investidores”	são os detentores de CRI, a qualquer tempo;
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	tem o significado previsto na 13.6.1 deste Termo de Securitização;
“Valor Nominal Unitário”	o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal

	unitário dos CRI, nas demais datas, sendo certo que os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data;
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.2 Aprovação da Emissão

- 1.2.1 A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 22 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob nº 428.626/22-1, por meio da qual foi autorizada, nos termos do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio da Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.
- 1.2.2 A emissão das Notas Comerciais vinculadas ao CRI foi realizada com base nas deliberações aprovadas em Reunião de Diretoria e em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizadas em 02 de dezembro de 2022 (**“Ata de Aprovação”**), que serão arquivadas na JUCESP e publicadas no jornal “Diário de Notícias”, nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (**“Lei das Sociedades por Ações”**).
- 1.2.3 A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos do Termo de Emissão e a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária está expressamente autorizada pela ata de Assembleia Geral Extraordinária da Casa dos Ipês realizada em 02 de dezembro de 2022, que será arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Diário de Notícias”, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações (**“AGE Casa dos Ipês”**).
- 1.2.4 A Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos do Termo de Emissão e do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária está expressamente autorizada nas Atas de Aprovação e da Reunião de Sócios da Souen & Nahas Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.296.241/0001-51 (**“Souen & Nahas”**), realizada em 02 de dezembro de 2022, que será arquivada na JUCESP (**“ARS Souen & Nahas”** e, quando em conjunto com AGE Casa dos Ipês, **“Aprovações Societárias Garantidoras”**).
- 1.2.5 O compartilhamento da Alienação Fiduciária de Ações foi aprovado conforme deliberações tomadas na Assembleia Geral de Titulares do CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora realizada em 02 de dezembro de 2022 (**“AGCRI”**).
- 1.2.6 Este Termo de Securitização foi elaborado, inicialmente, segundo as regras e os procedimentos do Guia para Padronização dos documentos dos títulos de renda fixa, sendo passível de modificação por meio de eventuais aditamentos e alterações posteriores.
- 1.2.7 A ANBIMA não se responsabiliza pelo conteúdo e pelos acordos previstos neste Termo de Securitização.

2 Do Objeto dos Créditos Imobiliários

2.1 Corporativos – Créditos Imobiliários

- 2.1.1 Os créditos vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização

nos termos do inciso V do art. 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2 deste Termo de Securitização.

- 2.1.2 Classificação ANBIMA:** Os Créditos Imobiliários são classificados nas modalidades Corporativo, Concentrado e Logístico conforme definido no Código ANBIMA, bem como de acordo com as “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA” em vigor. Nesse sentido, esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- 2.1.3 Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão:** O valor total dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
- 2.1.4 Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro:** As seguintes condições que devem ser cumulativas e integralmente atendidas para a subscrição e integralização dos CRI (“**Condições Precedentes**”):
- (a) Protocolo para registro das Atas de Aprovação na JUCESP;
 - (b) Registro do Termo de Emissão no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
 - (c) Registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);
 - (d) Registro deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil contado de sua formalização;
 - (e) Recebimento em até um Dia Útil antes da integralização, pelo Titular das Notas Comerciais, e pelo investidor, de cópia da opinião legal emitida pelos assessores legais da Operação, que não aponte inconsistências materiais identificadas entre as informações analisadas pelos assessores legais, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo este Termo de Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações de mesma natureza, sendo que a *Legal opinion* não deverá conter qualquer ressalva a sua utilização pela Emissora;
 - (f) Obtenção do relatório de rating, a ser emitido pela Agência de Classificação de Risco, em nota maior ou igual a “BBB-”, em escala nacional;
 - (g) Protocolo do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Registro de Títulos e Documentos de São Paulo/SP;
 - (h) Averbação do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária no livro de registro de ações nominativas por meio da inclusão da anotação prevista no Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária e apresentação à Emissora de cópia do livro de registro de ações comprovando a averbação;
 - (i) Emissão e subscrição da totalidade das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão; e
 - (j) Envio, pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, de declaração, nos moldes do anexo VII do Termo de Emissão, acerca da não ocorrência de: (a) que seja de seu conhecimento de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem

negativamente as Notas Comerciais ou a Devedora; (b) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, bem como de qualquer de suas afiliadas; (c) pedido de autofalência da Devedora; (d) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (f) propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (g) ingresso pela Devedora e em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente..

2.1.5 Formalização da aquisição pela Emissora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:

A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujas características estão listadas no Anexo I. As Notas Comerciais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão todos os efeitos que correspondem ao lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.

2.1.6 Pagamentos Decorrentes do Lastro:

Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes:

- (i) Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos 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 Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:
 - (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
 - (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
 - (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Pública Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da

- B3; e (g) averbações em cartório de títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
 - (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
 - (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
- (ii) Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não são parte do Patrimônio Separado.

2.1.7 Não pagamento pela Devedora:

Uma vez que o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento, principalmente os fatores de risco descritos no Anexo IV.

2.2 Documentos e anexos cabíveis à custódia do lastro:

- 2.2.1 A Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica (a) da Escritura de Emissão da CCI; (b) do Termo de Emissão de Notas Comerciais e (c) deste Termo de Securitização.
- 2.2.2 Os documentos mencionados na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização serão custodiante junto à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização.
- 2.2.3 **Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

2.3 Administração e cobranças dos créditos:

- 2.3.1 O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de

inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 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 a, a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos – sendo observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

3 Características da Emissão

3.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.1.1 Quantidade de Patrimônios Separados. a Emissão contará a instituição de um Patrimônio Separado exclusivo.

3.1.2 Séries: única.

3.1.3 Número da Emissão: 105ª (centésima quinta).

3.2 Quantidade de CRI:

3.2.1 Serão emitidos 10.000 (dez mil) CRI.

3.3 Valor Total da Emissão:

3.3.1 O valor total dos CRI será de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

3.4 Valor Nominal Unitário dos CRI:

3.4.1 O Valor Nominal dos CRI é R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.5 Data de Emissão dos CRI:

3.5.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 02 de dezembro de 2022 (“**Data de Emissão**”).

3.6 Local de Emissão:

3.6.1 Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

3.7 Data de Vencimento dos CRI:

3.7.1 Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 2.882 (dois mil, oitocentos e oitenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de outubro de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que permitido pela legislação vigente à época.

3.8 Regime Fiduciário:

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.

3.9 Garantia Flutuante:

Não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI.

3.10 Garantias:

Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, as Notas Comerciais representadas pela CCI contarão com a Alienação Fiduciária de Ações, com a Cessão Fiduciária e com a Fiança.

3.11 Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:

Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).

3.12 Classificação de Risco:

3.12.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada, conforme o caso, anualmente, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, obriga-se a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data de sua divulgação, o relatório de classificação de risco atualizado.

3.12.2 Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização da classificação de risco dos CRI em periodicidade distinta da prevista na Cláusula 3.12.1 acima, os recursos do Patrimônio Separado arcarão com custos e eventuais obrigações decorrentes de tal exigência.

3.12.3 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela seguinte empresa, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral:

3.12.4 SR Rating Prestação De Serviços LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 68.814.433/0001-14. 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, bem como dará ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu site.

3.13 Forma e Comprovação da Titularidade:

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.14 Local de Pagamento:

Nos pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Devedora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente este Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Devedora.

3.15 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:

Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

3.16 Prorrogação dos Prazos:

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

3.17 Utilização de Instrumentos de Derivativos:

Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

3.18 Distribuição:

3.18.1 A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.18.2 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.18.3 Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, exceto pelo lote objeto da garantia firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas na Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

3.18.4 O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM, observado o disposto nos artigos 7-A, 8º e 8º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476.

3.18.5 O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.18.6 Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que comporão a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA.

3.19 Público-Alvo:

3.19.1 Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.19.

- 3.19.2 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.

3.20 Destinação de recursos pela Emissora:

- 3.20.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

3.21 Destinação de recursos pela Devedora:

- 3.21.1 Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados diretamente pela Devedora, em sua integralidade, conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do Anexo II do Termo de Emissão, (i) até a Data de Vencimento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente:

- (i) Descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas flat, conforme listadas no Anexo I ao Termo de Emissão (“**Despesas Flat**”) bem como os recursos necessários para a composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais (“**Recursos Líquidos**”) deverão ser utilizados única e exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros, incluindo, mas não se limitando aos custos associados às obras futuras relativas a construção, reforma ou expansão dos imóveis descritos no Anexo I do Termo de Emissão (“**Imóveis Lastro**”).
- (ii) Para fins da destinação imobiliária, os recursos mencionados no inciso “i” acima, conforme o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), desde que subsidiárias da Devedora, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 3.21.1 deste Termo de Securitização até a Data de Vencimento (conforme definida abaixo) por meio de: (i) redução de capital; (ii) aumento de capital; (iii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) mútuo.
- (iii) A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicados no Anexo VII-A deste Termo de Securitização, independente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.
- (iv) A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Lastro indicados no Anexo VII-A deste Termo de Securitização, nos termos do item (iii) acima será: (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

- 3.21.2** A Devedora obriga-se a entregar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório de destinação dos recursos, conforme modelo previsto no Anexo III do Termo de Emissão ("**Relatório de Destinação dos Recursos**") 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 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 ("**Documentos Comprobatórios**"), comprovando a utilização dos recursos decorrentes desta Emissão pela Devedora nos Imóveis Lastro, semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme definida abaixo, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto anexo II do Termo de Emissão.
- 3.21.3** A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II do Termo de Emissão ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.
- 3.21.4** O Agente Fiduciário terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.
- 3.21.5** Na hipótese de a Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI vir e/ou vierem a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto desta Emissão, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do relatório contábil, das notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, bem como qualquer documento necessário para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados nas obras dos Imóveis Lastro, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.
- 3.21.6** Não cabe à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório.
- 3.21.7** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos do Termo de Emissão.

- 3.21.8** A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
- 3.21.9** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo que os orçamentos serão previamente encaminhados para conhecimento dos Titulares dos CRI e deverão estar dentro dos parâmetros usualmente adotados pelo mercado.
- 3.21.10** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos do Termo de Emissão, o que será verificado conforme esta Cláusula, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula.
- 3.21.11** A Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.21.1 e de suas subcláusulas.

3.22 Vinculação dos Pagamentos:

- 3.22.1** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, de modo que todos e quaisquer recursos a eles relativos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e expressamente vinculados aos CRI.

4 Características Gerais do CRI

4.1 Subscrição e Integralização:

- 4.1.1** Na Data de Início de Rentabilidade, os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente *pro rata temporis* desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da efetiva subscrição e integralização (“**Preço de Integralização**”).

4.2 Forma de integralização:

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, atestando, dentre outros, que estão cientes que: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e que (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e na Cláusula 3.18.3 deste Termo de Securitização. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.3 Encargos moratórios

- 4.3.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora, caso ocorra impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida no âmbito das Notas Comerciais.

5 Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração

5.1 Atualização Monetária dos CRI

- 5.1.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sempre considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE (“**IPCA/IBGE**”) (“**Atualização Monetária**”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a respectiva Data de Integralização dos CRI, conforme definida abaixo, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), sendo que o produto da Atualização Monetária Dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação mensal positiva do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 24 de janeiro de 2023, o NI_k corresponde ao número índice do IPCA referente a novembro de 2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário (conforme definido abaixo), inclusive, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, sendo que para o primeiro período de atualização "dut" = 24 (vinte e quatro) Dias Úteis.

- 5.1.2 Caso a variação mensal do IPCA/IBGE seja negativa, o fator de correção "C" será igual a um.
- 5.1.3 Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, qual seja 24 de janeiro de 2023, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração dos CRI obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do IPCA utilizada de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira integralização dos CRI. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do IPCA e do cálculo da Remuneração dos CRI dispostos neste Termo de Securitização.
- 5.1.4 Para os fins deste Termo de Securitização, o termo "**Data de Aniversário**" significa as datas de pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II deste instrumento.
- 5.1.5 A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- 5.1.6 Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação positiva disponível.
- 5.1.7 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, Emissora deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis, a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão, na Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, para escolha de novo índice. Caso (i) não haja acordo entre os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Devedora e a Emissora em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação às Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação positiva disponível do IPCA divulgada oficialmente.
- 5.1.8 Não obstante o disposto no item acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável aos CRI antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator "C" no cálculo da

Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Titular dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.2 Remuneração

- 5.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 9,0000% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data de cálculo ("**Remuneração das Notas Comerciais**") e calculados conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{FatorJuros} = (1 + \text{Taxa})^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Taxa = Taxa de juros fixa, equivalente a 9,0000% (nove inteiros por cento), na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI (ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.3 Pagamento de Remuneração

5.3.1 Pagamento da Remuneração dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 22 de cada mês, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**");

- 5.3.2 Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista neste Termo de Securitização.

5.4 Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI

Amortização das CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado

mensalmente a partir do 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 22 de cada mês, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 23 de outubro de 2030, conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma, uma “**Data de Amortização dos CRI**” ou “**Datas de Amortização**”) e percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela prevista no Anexo II ao presente Termo de Securitização (“**Amortização dos CRI**”):

6 Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatórios dos CRI

6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais

6.1.1 Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês (“**Lock up**”), a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais, que implica o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI (conforme abaixo definido) (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**”), de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

6.1.2 A partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, será devida a totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado (“**Saldo Devedor**”) acrescido de prêmio (*flat*) a ser aplicado sobre o Saldo Devedor, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Notas Comerciais ocorrer, contados da Data de Emissão (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**”):

Mês	Prêmio
13º ao 24º (inclusive)	3,0%
25º ao 36º (inclusive)	2,5%
37º até o vencimento (inclusive)	2,0%

6.1.3 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente poderá ocorrer mediante comunicação prévia nesse sentido, dirigida pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (“**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**”). A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: (a) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais em questão, calculado na forma dos subitens acima, o qual deverá ser validado pela Securitizadora; e (b) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

6.1.4 Ocorrendo o Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido), nos mesmos termos do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais.

6.1.5 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.1.6 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

6.2 Vencimento Antecipado

6.2.1 Serão consideradas antecipadamente vencidas de forma não automática, as obrigações constantes deste Termo de Securitização e exigido pagamento do Saldo Devedor, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 abaixo, pagamento do Prêmio, conforme previsto na Cláusula 6.1.2 e demais encargos aplicáveis, na forma estabelecida nesta Cláusula, nas seguintes hipóteses (em conjunto, “**Eventos de Vencimento Antecipado**”):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária, relativa a este Termo de Securitização ou a qualquer Documento da Operação, incluindo, mas não se limitando ao não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis, sendo que os encargos moratórios continuam a incidir até o momento da regularização pecuniária;
- (ii) ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou do Fiador; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pelo Fiador; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou do Fiador e não devidamente solucionado por meio de depósito judicial e/ou elidido no prazo legal e/ou contestado pela Devedora de boa fé no prazo legal, nas hipóteses para as quais a Lei não exija depósito elisivo; (d) propositura, pela Devedora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso, pela Devedora e/ou pelo Fiador em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo;
- (iii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelo Fiador, ou por qualquer de suas respectivas controladoras (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), sobre a validade e/ou exequibilidade deste Termo de Securitização ou qualquer dos Documentos da Operação;
- (iv) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial deste Termo de Securitização e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial não revertida no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da sua publicação;
- (v) falecimento, interdição ou insolvência do Fiador, desde que não haja reforço por outra garantia devidamente aprovada em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em até 30 (trinta) dias da ocorrência ou decretação de qualquer dos eventos;
- (vi) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, sem a comunicação prévia aos Titulares do CRI;
- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou arbitral transitada em julgado, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Devedora e/ou o Fiador, ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva sentença e/ou

no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido, dos dois prazos o que for menor;

- (viii) redução do capital social da Devedora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI;
- (ix) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou o Fiador, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Devedora no prazo de 15 (cinco) Dias Úteis a contar de comunicação por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou courier, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), aos Titulares dos CRI nesse sentido;
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelo Fiador, das obrigações assumidas no Termo de Emissão, neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
- (xi) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra o Fiador em valor individual ou agregado superior a e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, atualizado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Devedora e/ou o Fiador seja responsável, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado, pela Devedora e/ou pelo Fiador, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em Juízo, aceita pelo poder judiciário; e/ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
- (xii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação relevante e não pecuniária prevista no Contrato de Cessão Fiduciária e no Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito, através de carta protocolada, carta registrada, courier ou por e-mail, com o devido comprovante de recebimento, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente);
- (xiii) provarem-se falsas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiador no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação;
- (xiv) provarem-se ou revelarem-se incorretas ou incompletas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiador no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, que possam causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) em qualquer dos bens ou direitos que constituem a presente obrigação ou a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (xv) qualquer transferência do controle societário da Devedora sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;

- (xvi) cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto incorporação da JFL Nova 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996/0001-18 pela Devedora;
- (xvii) se for proferida decisão transitada em julgado e que seja desfavorável para a Devedora e/ou para o Fiador em qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Devedora e/ou o Fiador e/ou partes que outorgam à respectiva garantia que, de qualquer forma, afete ou possa afetar qualquer dos bens ou direitos que constituem a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (xviii) existência de qualquer medida judicial ou ato administrativo irreversíveis, que afete de forma total a validade ou exigibilidade das Notas Comerciais ou dos CRI;
- (xix) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com este Termo de Devedora estritamente conforme o aqui disposto, e/ou utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com este Termo de Securitização atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, ao combate e prevenção à lavagem de dinheiro, à anticorrupção;
- (xx) não comprovação pela Devedora, aos Titulares dos CRI, após o prazo de 15 (quinze) dias após a data devida de comprovação acerca da correta destinação dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, na forma e prazo previstos neste Termo de Securitização, inclusive em decorrência de os Imóveis Lastro não terem capacidade de recebimento dos recursos da presente Emissão por serem objeto de destinação de recursos de outras emissões lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários;
- (xxi) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta dos Imóveis Lastro;
- (xxii) existência, contra a Devedora e/ou o Fiador, de sentença judicial condenatória, ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, cujos efeitos não tenham sido comprovadamente suspensos pela Devedora e/ou pelo Fiador por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal, relacionados a: (a) crimes ambientais, incluindo à legislação socioambiental, ressalvados exclusivamente neste item, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora e/ou pelo Fiador, de medidas judiciais visando suspender ou reverter os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral; (b) emprego de trabalho escravo ou infantil; (c) proveito criminoso da prostituição; (d) infração a quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem de dinheiro" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal incluindo, mas não se limitando, as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada

pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act, conforme aplicável (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

- (xxiii) qualquer descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, das normas e obrigações estabelecidas pela Lei Anticorrupção, cujos efeitos não tenham sido comprovadamente suspensos pela Devedora e/ou pelo Fiador por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal;
- (xxiv) (a) declaração de dividendos pela Devedora, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos sócios da Devedora, (b) aprovação de resgate ou amortização de ações pela Devedora, (c) realização de pagamentos a sócios da Devedora sob obrigações contratuais, em qualquer dessas hipóteses sempre que a Devedora e/ou o Fiador estiver em descumprimento com qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização;
- (xxv) descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou pelo Fiador nos Documentos da Operação, desde que observados os prazos de notificação e de cessação de qualquer tal descumprimento que constem dos Documentos da Operação, caso aplicável;
- (xxvi) qualquer alteração e/ou modificação do objeto social da Devedora previsto em seu estatuto social, de modo que qualquer das atuais atividades principais da Devedora sejam excluídas ou modificadas que tenham impacto negativo na capacidade da Devedora no cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como caso sejam agregados a essas atividades novos negócios que tenham prevalência sobre as atuais atividades principais da Devedora, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução dos Imóveis Lastro;
- (xxvii) realização, pela Devedora, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido;
- (xxviii) autuações da Devedora e/ou do Fiador por quaisquer órgãos governamentais:
 - (i) se de caráter ambiental, de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso ou impugnação, capaz de suspender os efeitos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado, à Securitizadora, que a referida autuação foi cancelada;
- (xxix) arresto, sequestro ou penhora de quaisquer bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, exceto se, caso o bem seja objeto de

garantia na emissão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora, à Securitizadora, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

- (xxx) caso o Contrato de Cessão Fiduciária não seja devidamente protocolado para registro no RTD São Paulo competente dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do referido contrato, por culpa da Devedora, observadas as hipóteses de prorrogação deste prazo, conforme previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, exceto enquanto estiverem sendo cumpridas eventuais exigências feitas pelo cartório competente;
- (xxxii) caso o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Termo de Emissão não sejam devidamente registrados no RTD São Paulo, por culpa da Devedora, bem como caso não seja realizada a averbação do referido ônus, sobre o percentual de 100% (cem por cento) das ações da Devedora, incluindo a previsão de compartilhamento, no Livro de Registro de Ações da Devedora dentro do prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data de Emissão;
- (xxxiii) caso, após a Data de Emissão, haja contratação adicional de dívida pela Casa dos Ipês;
- (xxxiv) caso, a Devedora não envie, semestralmente, junto com o Relatório de Destinação dos Recursos, os cronogramas de obras dos Imóveis Lastro à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio original;
- (xxxv) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora, conforme o caso, comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora (e/ou de suas controladas) até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xxxvi) se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do Imóvel Lastro, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize, ou caso as obras do Imóvel Lastro venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 90 (noventa) dias;
- (xxxvii) em caso de declaração de vencimento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
- (xxxviii) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, caso não sejam sanadas no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação neste sentido, observado que prevalecerão os prazos específicos estabelecidos nas neste Termo de Securitização para as hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei que também estejam previstas nas demais alíneas desta cláusula;
- (xxxix) não celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária; e

(xxxix) caso não haja entrega do habite-se do Imóvel Lastro até o fim do mês de julho de 2024.

- 6.2.2** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 6.2.1 acima deverá ser comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado dos CRI.
- 6.2.3** Ocorridos quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 6.2.1 acima, observado o prazo de cura específico para cumprimento das obrigações inadimplidas, conforme aplicável, os CRI poderão ser declarados vencidos, caso haja deliberação por parte de Titulares de CRI que representem **(a)** 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(b)** a maioria dos presentes, em segunda convocação, desde que esta represente pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, votando contra o vencimento antecipado. Dessa forma, caso os votos contrários não sejam suficientes, ou caso não haja obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, inclusive em segunda convocação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações deste Termo de Securitização e consequentemente dos CRI. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.
- 6.2.4** Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI e do Prêmio, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada, *courrier* ou e-mail, com o devido comprovante de recebimento, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), a ser enviada pela Securitizadora à Devedora, nos termos da Cláusula 6.2.4 do Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.
- (i) Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes dos CRI deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes dos CRI não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: **(i)** quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; **(ii)** Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI; **(iii)** Remuneração dos CRI aplicável; e **(iv)** saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor

das obrigações decorrentes dos CRI e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes dos CRI e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.3 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

6.3.1 Resgate Obrigatório dos CRI

A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, quando da **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 6.2, acima; **(ii)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.1 acima; e **(iii)** caso não haja acordo em relação ao novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI entre os Titulares de CRI e a Devedora, na hipótese de indisponibilidade do IPCA e de seu substituto legal, nos termos da Cláusula 5.1.7 deste Termo de Securitização (sendo os itens (i) a (iii) desta cláusula, denominados conjuntamente como **“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”**).

6.3.2 A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, o qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, da totalidade dos CRI ou da integralidade dos CRI, conforme o caso, observado o: (a) o valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme disposto acima); (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório e do pagamento à Securitizadora e por consequência aos Titulares de CRI; e (c) demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI pela Securitizadora (**“Comunicação Resgate Antecipado Obrigatório”**);

- (i) O pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI e/ou da Remuneração dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- (ii) A Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, comunicar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3;
- (iii) Não é permitido o resgate parcial dos CRI; e
- (iv) Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7 Garantias

7.1 Constituição de garantias do CRI

1.1.1 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e conseqüentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Notas Comerciais contaram com Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária e Fiança, constituída nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.2 Constituição de garantias do crédito lastro

- 7.2.1 Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária e a Fiança, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nesta Cláusula.
- 7.2.2 **Alienação Fiduciária de Ações da Casa dos Ipês:** Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas ("**Alienação Fiduciária de Ações**"), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
- 7.2.3 O Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária da Devedora será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária.
- 7.2.4 **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Cessão fiduciária, outorgada pela Casa dos Ipês, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**") e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações, "**Garantias da Securitização**", de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrada entre a Casa dos Ipês e a Securitizadora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").
- 7.2.5 **Fiança:** Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, o Fiador comparece no Termo de Emissão, na condição de Fiador e responsável de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas.

8 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

8.1 Regime Fiduciário.

- 8.1.1 Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, bem como da Resolução CVM 60, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.
- 8.1.2 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2 Constituição de um patrimônio separado.

- 8.2.1 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais e a Conta do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3 Composição do patrimônio separado.

- 8.3.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelas Notas Comerciais e pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

- 8.3.2** Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

8.4 Destituição e substituição da companhia securitizadora no caso de insolvência.

- 8.4.1** Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

8.5 Responsabilidade do Patrimônio Separado.

- 8.5.1** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos 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 Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Pública Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações em cartório de títulos e documentos e de registro de imóveis, quando for o caso; e (h) remuneração dos Assessores Legais;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

8.6 Obrigações do Patrimônio Separado.

- 8.6.1** O Patrimônio Separado arcará diretamente com as obrigações referentes à liquidação dos CRI, pagamento das despesas conforme disposto na Cláusula 13.3 deste Termo de Securitização, bem como com as obrigações fiscais correlatas nos termos da regulamentação aplicável, conforme disposto neste Termo de Securitização.

8.7 Isenção de ações ou execuções de outros credores.

- 8.7.1 Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.8 Garantias do Patrimônio Separado.

- 8.8.1 Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas no âmbito da emissão das Notas Comerciais, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária e a Fiança.

8.9 Aplicações financeiras

- 8.9.1 Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.
- 8.9.2 Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários quando retidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 13.12 deste Termo de Securitização, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

8.10 Registro

- 8.10.1 O Termo de Securitização será entregue à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, para (i) custódia, nos termos da declaração constante do Anexo V – Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; e (ii) deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26 da lei 14.430.

8.11 Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado

- 8.11.1 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.
- 8.11.2 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, reconhecidos por sentença judicial ou administrativa com exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal.

8.12 Exercício social

- 8.12.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60.

8.13 Cobrança e monitoramento dos créditos

- 8.13.1 O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão de Notas

Comerciais. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. 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 da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e da Cessão Fiduciária, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

8.13.2 Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

9 Declarações e Obrigações da Emissora

9.1 A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração e cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringirem ou contrariam: **(a)** contratos de que a Emissora faça parte ou resultar em (i) vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações da Emissora; (ii) criação de qualquer ônus; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos; **(b)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da Emissora ou na Oferta;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

- (x) nesta data, inexistente condenação contra a Emissora em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xi) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus, exceto pelas Garantias, ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (xii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;
- (xiii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias, bem como estar em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei;
- (xiv) cumpre (i) com a legislação relativa a crimes ambientais, trabalho análogo à escravidão, trabalho infantil e ao incentivo à prostituição; e (ii) com as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e a Legislação Socioambiental. Ademais a Emissora declara que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xvi) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando a, o oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;
- (xvii) cumpre e faz com que quaisquer controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum (“**Afiladas**”), bem como seus respectivos administradores, funcionários e prepostos quando agindo em nome e em benefício da Emissora e/ou de suas Afiladas cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; **(b)** disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e/ou suas Afiladas previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xviii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;
- (xix) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;

- (xx) exerce suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xxi) não existe, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou práticas de incentivo à prostituição;
- (xxii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xxiii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- (xxiv) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (xxv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xxvi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxvii) não tem conhecimento de existência de processo judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxviii) teve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado;
- (xxix) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxx) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xxxi) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização; e
- (xxxii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreia a Emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade.

9.2 Obrigações da Emissora:

9.2.1 A Emissora obriga-se a cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, bem como do artigo 17 da Resolução CVM nº 60, tais como e não restringindo:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;
- (ii) informar todos os fatos relevantes, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições,

conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;

- (iv) submeter, na forma da lei, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;
- (v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;
- (vi) manter atualizado seu registro na CVM;
- (vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido no estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos no estatuto; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado e/ou Eventos de Inadimplementos;
- (xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xii) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, e sua Remuneração;
- (xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica;
- (xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;
- (xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (xviii) emendar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;
- (xx) emendar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;

- (xxii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xxiii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xxiv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xxvii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, bem como deste Termo de Securitização caso seja convocada, para participação de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Notas Comerciais;
- (xxviii) divulgar as informações referidas nos incisos (ii), (xxiv) e (xxv): (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;
- (xxix) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xxx) fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Emissora, observada a regulamentação aplicável, bem como a política interna;
- (xxxi) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxxii) cumprir com todas as disposições da regulamentação aplicável, tais como e não se restringindo a Resolução CVM 17, a Resolução CVM nº 60, a Lei nº 14.430, a Instrução CVM nº 400 e a Instrução CVM nº 476;
- (xxxiii) elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, que será disponibilizado na CVM;
- (xxxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (xxxv) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

- (xxxvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xxxvii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxxviii) 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 Emissora; e
- (xxxix) manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) 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.
- (xl) elaborar balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (xli) elaborar relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (xlii) elaborar relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

9.3 Obrigações quanto à Oferta:

9.3.1 A Securitizadora pode contratar prestadores de serviços para as atividades descritas na Cláusula 9.3.10 deste Termo de Securitização, sem se eximir de suas responsabilidades. Nesse sentido, incluem-se entre as obrigações da Emissora:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos em perfeita ordem:
- (ii) (a) os controles de presenças e das atas da Assembleia de Titulares de CRI; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (iii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (iv) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão:
 - (a) registrados em entidade registradora; e
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM.
- (v) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

- (vi) convocar e realizar a Assembleia de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
 - (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; ou
 - (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, da Cessão Fiduciária e da Fiança, quando for o caso.
- 9.3.2** Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese de negligência, culpa, dolo, administração fraudulenta e/ou temerária da Emissora, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso.
- 9.3.3** A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.
- 9.3.4** A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal desta Emissão nos termos do Suplemento E da Resolução CVM nº 60, observado o disposto no artigo 47 da Resolução CVM nº 60, bem como encaminhar o referido relatório ao Agente Fiduciário.
- 9.3.5** Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.3.1.
- 9.3.6** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.
- 9.3.7** A ocorrência de quaisquer (i) eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e por consequência o resgate obrigatório dos CRI; (ii) eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais e por consequência o resgate obrigatório dos CRI; (iii) notificação da Devedora em relação ao Resgate Antecipado Facultativo Total; e/ou (iv) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário.
- 9.3.8 É vedado à Emissora:**
- (i) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado;
 - (ii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta do Patrimônio Separado;
 - (iii) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado;
 - (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo das possibilidades previstas neste Termo;
 - (v) aplicar no exterior os recursos captados com a presente Emissão;
 - (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
 - (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI em razão da emissão dos CRI.

- 9.3.9** A Instituição Custodiante, o Escriturador e o auditor independente devem possuir registro na CVM para exercer a atividade.
- 9.3.10** A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculadas à Operação de Securitização.
- 9.3.11** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:
- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;
 - (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
 - (iii) nos casos expressamente previstos na cláusula 12.1 neste Termo de Securitização; ou
 - (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral dos Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.
- 9.3.12** Na hipótese prevista no inciso I, da Cláusula 9.3.11, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Geral deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 9.3.13** Nas hipóteses previstas nas Cláusula 9.3.11 item (ii) caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, devendo ser convocada, em até 15 (quinze) dias contado da sua ciência, Assembleia Geral para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação na forma do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada. Será considerada válida a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado tomada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de

Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, 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: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4 Responsabilização da Emissora pela exatidão das informações e declarações ora prestadas

9.4.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

9.4.2 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante do bloco de controle, no encerramento de cada exercício. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) 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.

10 Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço

10.1 Nomeação do Agente Fiduciário

10.1.1 A Emissora nomeou o Agente Fiduciário para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem em benefício do Patrimônio Separado.

10.2 Declarações do Agente Fiduciário

10.2.1 O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta Pública Restrita;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou incentive a prostituição; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança ocupacional; e (e) evite-se discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xi) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

- (xiii) cumpre e adota todas as medidas para que suas Afiliadas e seus respectivos conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;
- (xiv) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pelo Agente Fiduciário, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício do Agente Fiduciário;
- (xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- (xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxi) verificou a veracidade das informações relativas à Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cessão Fiduciária e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e da Cessão Fiduciária, tão logo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os atos societários de aprovação dos Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cessão Fiduciária sejam registrados no competente cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cessão Fiduciária sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão, caso as condições acima não sejam implementadas.

(xxii) na presente data, atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VI – Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atua deste Termo de Securitização.

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

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

10.3 Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário

10.3.1 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4 Deveres e obrigações do Agente Fiduciário

10.4.1 São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário representado pelas Notas Comerciais e executar as Garantias caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 7.2.5 deste Termo de Securitização;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em

instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cessão Fiduciária, às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;

- (x) acompanhar ao longo do prazo dos CRI, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora com a presente Emissão para os referidos Imóveis Lastro relativa à Destinação de Recursos, de modo que se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com as referidas verificações da destinação de recursos da Oferta, inclusive, solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização;
- (xii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;
- (xiv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar, aos Investidores e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI por meio de sua central de atendimento e/ou se seu website: www.oliveiratrust.com.br;
- (xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xx) examinar eventual proposta de bens a serem dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxi) 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 os Imóveis Lastro dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;

- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) no mesmo prazo de que o item (xxii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xxiv) o relatório anual que trata o item (xxii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM nº 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxvii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

10.5 Substituição do Agente Fiduciário

- 10.5.1** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização para a substituição do Agente Fiduciário.
- 10.5.2** O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
- 10.5.3** A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.
- 10.5.4** O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 10.5.5** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

10.6 Vedações de prestações de serviços do Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

10.6.1 Ademais, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

10.7 Responsabilidade do Agente Fiduciário em casos de descumprimento de obrigação, negligência ou administração temerária

10.7.1 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

10.7.2 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.8 Remuneração do Agente fiduciário

10.8.1 O Agente Fiduciário receberá com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração: (a) parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devido em 5 (cinco) Dias Úteis após assinatura do Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro a título de implantação; (b) a título de remuneração anual do Agente Fiduciário, o valor R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais serem pagas anualmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, o que ocorrer primeiro; e (c) referente à verificação semestral da destinação de recursos da Nota Comercial, o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), devendo a parcela do item (b) ser paga por verificação semestral, no dia 30 após o encerramento de cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e devida até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de Restruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de 600,00 reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Cessão Fiduciária e Fiança, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das

consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Devedora. Caso a operação seja desmontada/cancelada, será devido o valor do item "b" acima a título de "*abort fee*" pela Devedora. 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 de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

- 10.8.2** As parcelas citadas na Cláusula 10.8 serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 10.8.3** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória 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 ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 10.8.4** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora, os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, desde que tal ato tenha sido incorrido por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.
- 10.8.5** As remunerações definidas a acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas ou à incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para

cobertura do risco. Tais despesas não incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, com exceção das ações contra o Agente Fiduciário dos CRI por dolo, culpa grave ou negligência do mesmo no exercício de suas funções, ou à incorrer, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

10.9 Demais prestadores de serviços:

10.9.1 A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorrerá em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:

- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Banco Liquidante;
- (iv) Contador do Patrimônio Separado;
- (v) Auditor Independente do Patrimônio Separado; e
- (vi) Agente Fiduciário.

10.9.2 A Securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados a esta operação de securitização.

10.9.3 A Emissora deverá fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

10.10 Substituição dos Prestadores de Serviços

10.10.1 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

10.10.2 A substituição dos outros prestadores de serviços será realizada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

10.11 Instituição Custodiante

10.11.1 Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pela

custódia do Termo de Securitização, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

- 10.11.2** A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.
- 10.11.3** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.
- 10.11.4** Instituição Custodiante. O serviço de custódia e registro conforme disposto neste Termo de Securitização alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios vinculados à emissão:
- (i) A Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos;
 - (ii) a Instituição Custodiante possui regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios; e
 - (iii) Os documentos referidos na Cláusula 10.11.4 deste Termo de Securitização são aqueles que a Emissora e o prestador de serviço julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários.

10.12 Sobre os procedimentos de substituição:

- 10.12.1** A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.17 deste Termo de Securitização.
- 10.12.2** Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância da Cláusula 10.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

10.13 Escriturador

- 10.13.1** O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.
- 10.13.2** O Escriturador durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não está sujeito à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

10.13.3 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.17 deste Termo de Securitização.

10.13.4 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 10.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

10.14 Banco Liquidante

10.14.1 O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

10.14.2 O Banco Liquidante poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.

10.14.3 Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

10.15 Contador do Patrimônio Separado

10.15.1 O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônios Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60.

10.15.2 O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.

10.15.3 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

10.16 Auditor Independente do Patrimônio Separado

10.16.1 O auditor independente será responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e será contratado pela Emissora.

10.16.2 A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem

por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

- 10.16.3** Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

10.17 Substituição Automática

- 10.17.1** O Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador e Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Agente Registrador e Custodiante e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Agente Registrador e Custodiante e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Agente Registrador e Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.
- 10.17.2** Nos casos previstos na Cláusula 10.17.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

10.17.3 Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

11 Assembleia de Investidores

11.1 Instauração de Assembleia de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

11.2 Meio de realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.2.2 No caso de utilização de meio eletrônico, a 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 Titular do CRI.

11.3 Encaminhamento de Documentos para a CVM

As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

11.4 Competência da Assembleia de Investidores de CRI:

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre (“**Assembleia de Titulares de CRI**”):

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;
- (v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (vi) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, Formador de Mercado (caso contratado), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (vii) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (viii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60;
- (ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
- (x) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
- (xi) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (xii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado;
- (xiii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (xiv) acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; e
- (xv) as hipóteses de inserção de novos Imóveis Lastro diversos daqueles listados no Anexo VII-A deste Termo de Securitização.

11.5 Convocação

- 11.5.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.
- 11.5.2** Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 11.5.3** As informações requeridas na Cláusula 11.5.2 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 11.5.4** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.
 - (i) A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

11.6 Prazos

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

11.7 Itens mínimos para convocação:

Da convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

11.8 Página na rede mundial de computadores para acesso aos documentos pertinentes à ordem do dia.

Os documentos pertinentes à ordem do dia serão disponibilizados pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores www.opecapital.com.br e na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e para publicação em seu site (www.oliveiratrust.com.br).

11.9 Regularidade da Assembleia Geral de Titulares de CRI

A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

11.10 Quórum de instalação

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade mais um, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.

11.11 Leis aplicáveis à Assembleia Geral de titulares de CRI

Aplicar-se à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60 e quando aplicável a Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas Instruções específicas de CRI.

11.12 Deveres do Agente Fiduciário quanto a Assembleias de Titulares de CRI

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

11.13 Presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI

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

11.14 Quórum de deliberação

- 11.14.1 Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas: (a) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que presentes votantes que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.
- 11.14.2 Enquanto a Securitizadora for titular das Notas Comerciais, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.
- 11.14.3 Eventual substituição da Securitizadora não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, em qualquer convocação.
- 11.14.4 Na hipótese de não deliberação da assembleia de Titulares de CRI referente à matéria em pauta na referida Assembleia Geral, por falta de quórum para deliberação, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.
- 11.14.5 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.
- 11.14.6 **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia Geral de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e desde que tenha obtido resposta de 100% dos Titulares de CRI.

11.15 Quórum qualificado

- 11.15.1 As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por investidores que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações no Termo de Emissão que alterem as condições dos Créditos Imobiliários; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Securitização ou Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão; (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização; e (viii) a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora.
- 11.15.2 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado listados na cláusula 7.1 do Termo de Emissão, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência dos referidos eventos, uma

Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI e das Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 11.14 acima deste Termo de Securitização.

11.15.3 Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

11.15.4 Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

11.16 Aprovação Automática

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

11.17 Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI

11.17.1 Somente podem votar na assembleia especial os Investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

11.17.2 Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI:

- (i) os prestadores de serviços à Emissão, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

11.18 Exceção Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI:

Não será aplicada a vedação prevista na Cláusula 11.17 deste Termo, quando:

- (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 11.17.2 acima; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

11.19 Cômputo de quórum e de manifestação de voto

Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

11.20 Vinculação dos titulares às decisões exaradas pela Assembleia Geral de Titulares de CRI

Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

11.21 Condições que possibilitam a alteração deste Termo de Securitização e os demais documentos da operação, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de titulares de CRI ou de consulta aos titulares de CRI

O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
- (iii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos termos e condições dos CRI; e
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que não haja majoração de quaisquer custos aos Investidores.

12 Liquidação do Patrimônio Separado

12.1 Eventos de liquidação imediato do Patrimônio Separado:

12.1.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“**Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado**”):

- (i) pedido por parte da Emissora 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 Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) extinção, insolvência, pedido ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de suas controladas e/ou subsidiárias, se aplicável, e/ou qualquer outro evento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, se aplicável;

12.1.2 Prazo de convocação

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, observadas as disposições da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre (a) a liquidação do Patrimônio Separado; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando-

se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora. O prazo para convocação e quórum da Assembleia de Titulares de CRI acima deverão ocorrer na forma prevista na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.

12.2 Eventos de liquidação não imediata do Patrimônio Separado

12.2.1 A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado (**“Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado”** e em conjunto com os Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado denominados como **“Eventos de Liquidação”**), sem assunção da Administração do Patrimônio Separado, salvo se os casos abaixo estiverem vinculados à insolvência da Securitizadora:

- (i) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 20 (vinte) dias úteis corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (ii) violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção pela Emissora, seus controladores ou controladas.

12.2.2 A ocorrência dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado não ocasiona a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.2.3 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 12.2.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de sua ciência, para deliberar: **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

12.3 Procedimentos para a liquidação do patrimônio separado

12.3.1 Na ocorrência dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá 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: (i) caso a assembleia geral dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) caso a assembleia geral dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.3.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

- 12.3.3** Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.
- 12.3.4** A Assembleia para deliberação dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado acima instalar-se-á no prazo para convocação e quórum previstos na Cláusula 9.3.13 deste Termo de Securitização.
- 12.3.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais, da Cessão Fiduciária e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.
- 12.3.6** A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado

12.4 Realização dos direitos dos titulares de CRI

- 12.4.1** A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

12.5 Responsabilidade pelos custos da liquidação do Patrimônio Separado

- 12.5.1** A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

13 Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas

13.1 Ressarcimento de despesas da Emissora e custos extraordinários:

- 13.1.1** As Despesas serão arcadas: (i) diretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas; (ii) diretamente pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para fazer frente às despesas; ou (iii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
- 13.1.2** Observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais, todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 13.3 relacionadas à Emissão, aos

CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda as despesas listadas a seguir, serão arcadas pelo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 8.6, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Nesse sentido, as Despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, serão reembolsadas pela Devedora, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado.

13.2 Ressarcimento de despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários

- 13.2.1** O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.
- 13.2.2** O ressarcimento a que se refere à Cláusula 13.2.1 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 13.2.3** O Agente Fiduciário poderá, em caso de falta de recursos do Patrimônio Separado e/ou inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores ou pela Devedora, conforme o caso, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes dolo da Devedora, ou ainda lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado; (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como sua remuneração; e (iii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.
- 13.2.4** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado, e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.3 Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- 13.3.1** O Patrimônio Separado arcará diretamente às expensas da Devedora com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta Pública Restrita, à Emissão, às Notas Comerciais, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não

se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("**Despesas**"), e observado o disposto em relação às Despesas (conforme definido abaixo):

- I. todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI's quanto aos CRI;
- II. a Remuneração da (a) Securitizadora, referente à emissão dos CRI no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); e (b) referente à gestão da administração do Patrimônio Separado no valor de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais); sendo que ambas serão pagas à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Valor do Principal, acrescida dos devidos tributos ("**Taxa de Administração**");
- III. se vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada positiva do IPCA no período anterior. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- IV. remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.8 e seguintes deste Termo de Securitização;
- V. remuneração da Instituição Custodiante será a seguinte: (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A referida despesa será corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário e será acrescida dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) CSLL; (3) PIS; (4) COFINS; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante;
- VI.
- VII. no caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de Reestruturação das condições da operação, a remuneração devida ao Agente Fiduciário 10.8;
- VIII. remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI correspondente a parcelas mensais de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e as demais pagas mensais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As referidas parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Os valores das referidas parcelas serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes;

- IX. a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- X. remuneração anual pelo serviço de escriturador das Notas Comerciais devidas ao Escriturador, correspondente a R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais);
- XI. custos devidos à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado, que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- XII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- XIII. honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, que deverão ser previamente aprovadas pela Devedora;
- XIV. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- XV. despesas relativas aos registros dos Documentos da Operação;
- XVI. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- XVII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- XVIII. as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos CRI, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- XIX. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- XX. as eventuais despesas, depósitos, custas judiciais, honorários contratuais e de sucumbência decorrentes de ações judiciais ajuizadas pelo Agente Fiduciário com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI; e

XXI. provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face do Patrimônio Separado.

13.3.2 As remunerações devidas aos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos Tributos incidentes sobre tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

13.3.4 As remunerações definidas nesta Cláusula 8.6, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.3.5 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 13.3, estará sujeita a (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Empreendimentos Imobiliários, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios aqui previstos.

13.4 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

13.5 Responsabilidade dos titulares de CRI:

13.5.1 Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

- (i) despesas de responsabilidade dos titulares de CRI;
- (ii) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula acima;
- (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.6 Instituição de um Fundo de Despesas:

13.6.1 A Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, o valor equivalente a 12 (doze) meses de despesas recorrentes, no montante total de R\$ R\$ 99.420,08 (noventa e nove, quatrocentos e

vinte reais e oito centavos) que será utilizado para o pagamento das despesas previstas na Cláusula 12 do Termo de Emissão, relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) durante a vigência do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Fundo de Despesas**" e "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**", respectivamente).

- 13.6.2** Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Emissora, a Emissora, na qualidade de Securitizadora e Emissora dos CRI, deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item "i" retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 13.6.3** 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.
- 13.6.4** 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.
- 13.6.5** 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.
- 13.6.6** Conforme previsto no presente Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

- 13.6.7** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta do Patrimônio Separado, em exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**"), não sendo a Emissora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
- 13.6.8** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a conta corrente nº 15987-6, agência 0641, mantido junto ao Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora ("**Conta Livre Movimentação**"), ou, se expressamente solicitado pelo Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.
- 13.6.9** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.7 Forma da Constituição do Fundo de Despesas:

- 13.7.1** A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

13.8 Recomposição do Fundo de Despesas:

- 13.8.1** Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item "i" retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

13.9 Aplicações financeiras do Fundo de Despesas:

Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

13.10 Insuficiência do Fundo de Despesas:

Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 13.8.1 deste Termo de Securitização, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Inadimplemento.

13.11 Insuficiência do Patrimônio Separado

Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a

recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

13.12 Constituição do Fundo de Reserva. A Emissora está autorizada a reter parte do valor devido pela integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de reserva, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil) cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes deste Termo de Securitização.

13.12.1 A partir da Data de Emissão (inclusive), até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, o Fundo de Reserva deverá sempre ser mantido de forma a garantir que nele haja recursos disponíveis e suficientes para que a Devedora satisfaça, em sua integralidade, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**”).

13.12.2 Se necessário, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto mensalmente de forma a manter saldo de, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, prioritariamente, com recursos próprios da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

13.12.3 A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Emissora no dia 10 (dez) de cada mês.

13.12.4 Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Emissora em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A. ou outro banco de primeira linha, em ambos os casos com liquidez diária, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade (“**Investimentos Permitidos**”).

13.12.5 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, bem como eventual saldo que esteja depositado em qualquer conta abrangida pelo Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em sua Conta de Livre Movimentação.

13.12.6 Os recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

14 Prioridade de Pagamento

14.1.1 Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos assessores legais da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (ii) pagamento dos encargos previstos nos Documentos da Operação;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI referente ao período transcorrido; e
- (iv) amortização dos CRI, conforme Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI deste Termo de Securitização.

15 Comunicações e Publicidade

15.1 As comunicações a serem enviadas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01455-000
São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132
CEP 04.534-004 – São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.:(21)3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

- 15.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio.
- 15.3** Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
- 15.4** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através do e-mail acima descrito.

15.5 Divulgação dos atos e das decisões

- 15.5.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia de Titulares de CRI, exceto nos casos expressamente previstos na regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua

divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

- 15.5.2** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60 e na forma descrita na Cláusula 11.5 acima.
- 15.5.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

15.6 Divulgação das convocações de Assembleia Geral de titulares de CRI

- 15.6.1** As convocações de Assembleia Geral de Titulares de CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio de “Informações Periódicas Eventuais da CVM” do sistema EmpresasNet da CVM, da B3, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.opecapital.com.br), quais sejam, na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares e observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, ou, se expressamente requerida pela regulamentação aplicável, publicação em jornais obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.
- 15.6.2** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.7 Demais informações periódicas

As demais informações periódicas ordinárias da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

16 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

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

previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

16.2 Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil

16.2.1 Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").

16.3 Regras a cada tipo de investidor

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

16.4 Restituição ou compensação de IRRF

16.4.1 O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

16.5 Incidência de PIS/COFINS

16.5.1 Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

16.5.2 No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

16.6 Dispensa de retenção do IRRF

16.6.1 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada

fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 (“**RIR/2018**”) e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

16.7 Tributação de IRPJ e CSLL

- 16.7.1** Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”). As alíquotas em vigor 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, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 (“**Lei nº 9.249/1995**”). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 (“**Lei nº 7.689/1988**”).
- 16.7.2** Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).
- 16.7.3** As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

16.8 Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS

- 16.8.1** As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.
- 16.8.2** Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos

imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de “spread.”

16.9 Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente

16.9.1 Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

16.10 Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas

16.10.1 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

16.11 Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior

16.11.1 Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes (“JTF”). São atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

16.11.2 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

16.12 Imposto sobre operações financeiras de câmbio

16.12.1 Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306/2007”), e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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 transações ocorridas após esta eventual alteração

16.13 Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários

16.13.1 As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. 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 esse eventual aumento.

17 Disposições Gerais

- 17.1** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 17.2** A Emissora pode substituir o auditor independente do patrimônio separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
- 17.3** A substituição do auditor independente do patrimônio separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 17.4** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação aos Patrimônios Separados.
- 17.5** Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 17.6** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.
- 17.7** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora (ressalvada a verificação de poderes dos signatários) ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.
- 17.8** Exceto conforme o expressamente disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.
- 17.9** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 17.10** O Agente Fiduciário e a Emissora não farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI,

comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

- 17.11** As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.
- 17.12** As Partes, inclusive suas Testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil.
- 17.13** Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.14 Fatores de Risco

Os fatores de risco estão devidamente indicados no Anexo IV deste Termo de Securitização.

18 Lei e Foro

- 18.1** A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolução de conflitos.
- 18.2** A constituição, validade e interpretação deste Termo de securitização serão realizados de acordo com as leis substanciais da República Federativa do Brasil.

18.3 Foro

A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização. indicado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário

19 Registro do Termo

O presente Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e será custodiado pela Instituição Custodiante nos termos da declaração constante do Anexo V-C ao presente Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

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

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

CPF/ME:

Nome:

RG nº:

CPF/ME:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo I - Característica do Lastro

I. DATA DE EMISSÃO: 02 de dezembro de 2022	II. LOCAL DA EMISSÃO: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será o município de São Paulo, estado de São Paulo;
III. NÚMERO DA EMISSÃO: 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais do Devedora.	IV. DIVISÃO EM SÉRIES: A emissão será realizada em série única.
V. DEVEDORA: JFL HOLDING S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“ CNPJ ”) sob o nº 31.093.563/0001-03 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do estado de São Paulo (“ JUCESP ”) sob o NIRE nº 35.300.535.723.	
VI- VALOR NOMINAL UNITÁRIO: R\$1.000,00 (mil reais)	
VII – VALOR PRINCIPAL: R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).	
VIII. ENCARGOS: a multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.	
IX. CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO: (i) Amortização das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais) das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 22 de janeiro de 2024, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 20 de cada mês, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	
X. LOCAL DO PAGAMENTO: os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 16158-7, agência 0910, mantida no Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora.	
XI. GARANTIAS: a Alienação Fiduciária de Ações da Casa dos Ipês, a Cessão Fiduciária e a Fiança, quando mencionadas em conjunto, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	
XIII. OUTRAS INFORMAÇÕES: as outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para colocação privada, da JFL Holding S.A.	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	24/jan/23	Sim	0,0000%
2	24/fev/23	Sim	0,0000%
3	22/mar/23	Sim	0,0000%
4	25/abr/23	Sim	0,0000%
5	24/mai/23	Sim	0,0000%
6	22/jun/23	Sim	0,0000%
7	24/jul/23	Sim	0,0000%
8	23/ago/23	Sim	0,0000%
9	22/set/23	Sim	0,0000%
10	24/out/23	Sim	0,0000%
11	22/nov/23	Sim	0,0000%
12	22/dez/23	Sim	0,0000%
13	24/jan/24	Sim	0,8056%
14	22/fev/24	Sim	0,7887%
15	22/mar/24	Sim	0,8276%
16	24/abr/24	Sim	0,8112%
17	22/mai/24	Sim	0,7667%
18	24/jun/24	Sim	0,8335%
19	24/jul/24	Sim	0,9292%
20	22/ago/24	Sim	0,8309%
21	24/set/24	Sim	0,8989%
22	23/out/24	Sim	0,9121%
23	22/nov/24	Sim	0,8697%
24	24/dez/24	Sim	0,8827%
25	22/jan/25	Sim	0,9240%
26	24/fev/25	Sim	0,9381%
27	24/mar/25	Sim	1,0083%
28	24/abr/25	Sim	0,9402%
29	22/mai/25	Sim	0,9829%
30	24/jun/25	Sim	1,0543%
31	23/jul/25	Sim	1,0153%
32	22/ago/25	Sim	1,0038%
33	24/set/25	Sim	1,1040%
34	22/out/25	Sim	1,0384%
35	24/nov/25	Sim	1,0558%
36	24/dez/25	Sim	1,1015%
37	22/jan/26	Sim	1,0644%
38	24/fev/26	Sim	1,1386%
39	24/mar/26	Sim	1,1585%

40	23/abr/26	Sim	1,1510%
41	22/mai/26	Sim	1,2553%
42	24/jun/26	Sim	1,1663%
43	22/jul/26	Sim	1,3273%
44	24/ago/26	Sim	1,2681%
45	23/set/26	Sim	1,3477%
46	22/out/26	Sim	1,2896%
47	24/nov/26	Sim	1,3424%
48	23/dez/26	Sim	1,3407%
49	22/jan/27	Sim	1,3393%
50	24/fev/27	Sim	1,4500%
51	24/mar/27	Sim	1,3957%
52	23/abr/27	Sim	1,4524%
53	24/mai/27	Sim	1,5667%
54	23/jun/27	Sim	1,5442%
55	22/jul/27	Sim	1,6055%
56	24/ago/27	Sim	1,6408%
57	22/set/27	Sim	1,6775%
58	22/out/27	Sim	1,6597%
59	24/nov/27	Sim	1,7540%
60	22/dez/27	Sim	1,7114%
61	24/jan/28	Sim	1,8082%
62	23/fev/28	Sim	1,8802%
63	22/mar/28	Sim	1,8711%
64	25/abr/28	Sim	1,9464%
65	24/mai/28	Sim	2,0246%
66	22/jun/28	Sim	2,0500%
67	24/jul/28	Sim	2,1331%
68	23/ago/28	Sim	2,1917%
69	22/set/28	Sim	2,2254%
70	24/out/28	Sim	2,2893%
71	22/nov/28	Sim	2,3567%
72	22/dez/28	Sim	2,3718%
73	24/jan/29	Sim	2,5288%
74	22/fev/29	Sim	2,5809%
75	22/mar/29	Sim	2,6648%
76	24/abr/29	Sim	2,7817%
77	23/mai/29	Sim	2,7934%
78	22/jun/29	Sim	2,9201%
79	24/jul/29	Sim	3,1381%
80	22/ago/29	Sim	3,1443%
81	24/set/29	Sim	3,3221%
82	24/out/29	Sim	3,4554%
83	22/nov/29	Sim	8,0377%
84	24/dez/29	Sim	8,8217%
85	23/jan/30	Sim	9,7877%

86	22/fev/30	Sim	10,8232%
87	22/mar/30	Sim	12,2671%
88	24/abr/30	Sim	14,0043%
89	22/mai/30	Sim	16,4965%
90	25/jun/30	Sim	19,7428%
91	24/jul/30	Sim	24,8340%
92	22/ago/30	Sim	33,1019%
93	24/set/30	Sim	49,8541%
94	23/out/30	Sim	100,0000%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo III – Despesas

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Estruturação e Emissão	Flat	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.700,00	19,53%	R\$ 4.597,99	Opea
Instituição Distribuidora	Flat	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 110.000,00	0,00%	R\$ 110.000,00	LeFosse
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\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Agente de Liquidação + Escriturador	Mensal	R\$ 500,00	16,33%	R\$ 597,59	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 4.800,00	16,33%	R\$ 5.736,82	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\$ 5.775,64	0,00%	R\$ 5.775,64	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 1.568,00	0,00%	R\$ 1.568,00	CVM
Total				R\$ 242.721,59	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.700,00	19,53%	R\$ 4.597,99	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust

Instituição Custodiante	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 4.800,00	16,33%	R\$ 5.736,82	Vórtx
Agente de Liquidação + Escriturador	Mensal	R\$ 500,00	16,33%	R\$ 597,59	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 Lastro	Mensal	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	B3
				R\$	
Total				37.590,55	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 44.400,00	19,53%	R\$ 55.175,84	Opea
Agente Fiduciário	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Agente de Liquidação + Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 4.800,00	16,33%	R\$ 5.736,82	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 Lastro	Anual	R\$ 960,00	0,00%	R\$ 960,00	B3
B3: Custódia do CRI	Anual	R\$ 1.320,00	0,00%	R\$ 1.320,00	B3
				R\$	
Total				99.420,08	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo IV – Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Notas Comerciais e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

Ao final da década de 80 e início de 90, o governo utilizou diversas políticas na forma de Planos Econômicos para controle da taxa de inflação e, ainda hoje, o Governo Federal pode exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Assim, dado um possível cenário de crise econômica, o governo pode realizar alguma intervenção direta ou indireta na economia de modo a atingir determinados objetivos macroeconômicos, como controle da inflação, aumento da taxa de crescimento do PIB, controle da taxa de câmbio, controle da base monetária, entre outras. Essa atuação do governo, bem como seu impacto na economia brasileira, pode causar efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Devedora.

As políticas econômicas do Governo Federal podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, sobre as condições de mercado e sobre os preços dos valores mobiliários dessas empresas, incluindo a Devedora. A condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente por vários fatores e pela resposta do governo brasileiro a esses fatores, dentre os quais:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos da América, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora.

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento das Notas Comerciais, e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

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

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores

(tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

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

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

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

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

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

Fatores de Risco Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, posteriormente convertida na Lei nº 14.430 a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez)

anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado 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 o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, de perda do benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

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.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de

valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial e/ou nos CRI, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial e/ou nos CRI, a Devedora será igualmente responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos (**“Alteração Tributária”**).

Nas hipóteses de Alteração Tributária previstas na cláusula acima, a Devedora deverá arcar com os valores nos mesmos termos e condições previstos acima

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

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

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e

securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma das Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, causando-lhes prejuízos financeiros.

Fatores de Risco Relativos à Emissora

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, o Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo investidor.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão. Quanto aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias nos termos da Resolução CVM 60. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM conforme disposto na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora das obrigações decorrentes das Notas Comerciais

Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais de emissão da Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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

Risco da Devedora

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação ambiental e pode estar exposta a contingências resultantes do manuseio de materiais perigosos e potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental.

A Devedora está sujeita a extensa legislação federal, estadual e municipal relacionada à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança que regula, dentre outros aspectos: (i) a geração, armazenagem,

manuseio, uso e transporte de produtos e resíduos nocivos; (ii)) a emissão e descarga de materiais nocivos no solo, no ar ou na água; e (iii) a saúde e segurança dos empregados da Devedora.

A Devedora também é obrigada a obter licenças específicas, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento das instalações da Devedora.

A Devedora pode ser adversamente afetada por contingências trabalhistas e previdenciárias perante terceiros por eles contratados

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente pela Devedora, estes podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Riscos da Operação

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais, o que poderá causar prejuízo aos investidores quebrando as suas expectativas de retorno.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cessão Fiduciária e liquidação dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

Riscos Financeiros

Há 3 (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. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

Risco de Pagamento Antecipado dos CRI em Virtude de Resgate Antecipado Obrigatório

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (b) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI exigem quórum de deliberação mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Nesse sentido, não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI causando-lhes uma quebra de sua expectativa de retorno.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia. Ademais, as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos a restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições os Investidores poderão sofrer uma quebra de expectativa de retorno.

Risco de Estrutura

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. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e

jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

A Devedora conta com a sua imagem e reputação no mercado

Qualquer reflexo negativo sobre a imagem da Devedora pode ter um impacto sobre os resultados de propósitos da Devedora, bem como a capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de crescimento.

A Devedora deve cumprir as leis e regulamentos aplicáveis ao seu negócio. Não há garantia de que os processos serão suficientes ou que seus empregados, conselheiros, diretores, parceiros, agentes e prestadores de serviço não agirão em violação dos valores pelos quais a Devedora ou eles possam ser responsabilizados. Ainda, caso a titularidade de qualquer das marcas da Devedora seja questionada judicialmente e na hipótese de sentença judicial desfavorável ao seu uso ou validade, a Devedora pode ser proibida de continuar a explorá-la. A ocorrência de qualquer um destes fatores poderá diminuir o valor do conjunto de marcas e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora

A Devedora é parte e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora de suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias.

As Garantias foram constituídas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, e em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, foi constituído o regime fiduciário pela Securitizadora, de modo que a eventual execução dessas Garantias será direcionada ao pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI. Além disso, há Alienação Fiduciária de Ações é compartilhada com os titulares dos CRI 2020, nesse sentido, não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI, bem como para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI

poderão ser prejudicados, bem como não há garantias de que os ativos da Fiadora serão suficientes para quitar os passivos da Devedora, razão pela qual não há garantia de que os titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos..

Formalização dos Documentos da Operação

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão de Notas Comerciais não estará registrado no cartório de registro de títulos e documentos competente. O Termo de Emissão de Notas Comerciais e o ato societário que aprovou a constituição Alienação Fiduciária de Ações da Casa dos Ipês e Cessão Fiduciária, conforme o caso, serão registrados no cartório de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, respectivamente, cujos prazos estão previstos neste Termo de Securitização, bem como no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Nesse sentido, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ainda não foi registrado no registro de títulos e documentos, bem como o ato societário que aprovou a constituição Alienação Fiduciária de Ações Casa dos Ipês e Cessão Fiduciária não foi registrado na junta comercial competente. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Caso o Termo de Emissão de Notas Comerciais, por qualquer razão, não seja registrada nos respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos até a data de liquidação da Oferta, Alienação Fiduciária de Ações Casa dos Ipês e Cessão Fiduciária não surtirão efeitos perante terceiros em tais localidades que o registro não foi realizado, o que poderá impactar negativamente eventual processo de execução ou excussão Alienação Fiduciária de Ações Casa dos Ipês e Cessão Fiduciária, e atrasar ou impactar negativamente o recebimento dos seus créditos pelos Titulares dos CRI.

Impacto negativo em virtude da ausência de registro do ato societário da Devedora perante as juntas comerciais competentes.

Como regra geral, os atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contatos da sua assinatura. Não há garantias de que o ato societário da Devedora seja registrado na JUCESP. Caso o ato societário da Devedora não seja registrado na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável ou, ainda, caso o governo tenha emitido novas normas ou leis estendendo tal prazo, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas nos atos societários em questão, assim como a validade a eficácia da emissão das Notas Comerciais, o que poderá impactar os CRI, e acarretar um impacto negativo relevante aos titulares dos CRI.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo V-A – Declaração da Companhia Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A. sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª Série da 105ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução CVM 476 que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 24 a 31 da Lei nº 14.430;
- (ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais s emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pela CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;
- (iii) verificou com base na declaração prestada pela Devedora no âmbito da cláusula 3.6.2. das Notas Comerciais, que os direitos creditórios que serão objeto de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação;
- (iv) verificou que as informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito na cláusula 9.1(xxviii) do Termo de Securitização; e
- (v) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo V-B – Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão da CCI, **DECLARA**, que, em 02 de dezembro de 2022, procedeu: nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia da (a) Escritura de Emissão da CCI; (b) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (c) o Termo de Securitização, objeto do regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pela CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão Série, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A." celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("**Termo de Securitização**"), no qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, conforme a Cláusula 8.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo V-C - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, 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/ME n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 105ª (centésima quinta)
Número da Série: 1ª (primeira)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 10.000 (dez mil)
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

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

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo VI – Declaração Acerca da Existência de Outras Emissões de Valores Mobiliários, Públicos ou Privados, Feitas pela Emissora, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do Mesmo Grupo da Emissora em que Tenha Atuado como Agente Fiduciário.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma	

Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 226

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00

Quantidade de ativos: 30535

Data de Vencimento: 28/03/2028

Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.

Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 228

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00

Quantidade de ativos: 3253

Data de Vencimento: 28/03/2028

Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.

Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 231

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00

Quantidade de ativos: 36000

Data de Vencimento: 29/09/2027

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 261

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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 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: 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 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: 386

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 8097

Data de Vencimento: 28/08/2046

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00	Quantidade de ativos: 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente,	

com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototípa: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípa 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototípa 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototípa 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototípa 1, respectivamente); (vii) Alienação 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 Prototípa 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos	

valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado "Parque Industrial de Betim", no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 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) Aval: tendo como avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das sublocações existentes e futuras dos Imóveis, que compreendem o pagamento do preço de sublocação dos respectivos Imóveis sublocados e a serem sublocados pela Devedora aos respectivos Sublocatários, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Sublocação. (iii) Fundo de Despesa: 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, observado o disposto na Escritura de Emissão. (iv) 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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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 acesso física ou industrial, nos termos do referido contrato. (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).</p>	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 3

Emissão: 7

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00

Quantidade de ativos: 17270

Data de Vencimento: 24/06/2037

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 24/05/2028

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 68

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00

Quantidade de ativos: 17163

Data de Vencimento: 22/10/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 20

Emissão: 20

Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00

Quantidade de ativos: 41536

Data de Vencimento: 16/07/2029
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos 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 ao mês de outubro 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 e outubro 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 ao mês de outubro 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 agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 09/07/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.

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

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

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

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

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos 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.	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo VII-A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS

IMÓVEIS (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO (Nome/CNPJ/CPF)	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos imóveis (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Imóveis	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Rua Oliveira Dias, 39.	CASA DOS IPÊS EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., e SOUEN & NAHAS - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LIMITADA	Não	R\$ 10.000.000,00	100%	Sim
	TOTAL		R\$ 10.000.000,00	100,00%	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela JFL Holding S.A.)

Anexo VIII - CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de dezembro de 2022	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	1ª (Primeira)	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1 Emissor					
OPEA SECURITIZADORA S.A. sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22;					
2 Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88;					
3 Devedora					
JFL HOLDING S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, n.º 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º 31.093.563/0001-03;					
4 Garantias: A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança;					
5 Valor do Crédito Imobiliário:					

R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão.	
DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Emitidas pela JFL Holding S.A.</i> ”, celebrada nesta data entre a Devedora e a Emissora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 10.000 (dez mil) Notas Comerciais (“ Notas Comerciais ”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II.	
6	Condições de Emissão
6.1	PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL
	2.880 (dois mil, oitocentos e oitenta) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de outubro de 2030;
6.2	VALOR PRINCIPAL
	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão;
6.3	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA
	A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será atualizada, até o seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a respectiva Data de Integralização dos CRI, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário.
6.4	JUROS REMUNERATÓRIOS
	Juros remuneratórios correspondentes a 9,0000% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos decorridos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data de cálculo (“ Remuneração ”).
6.5	PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS
	Pagamento mensal da Remuneração, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de janeiro de 2023 e o último, na Data de Vencimento;
6.6	PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA
	Pagamento mensal de amortização programada, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, conforme previsto na tabela abaixo;
6.7	LOCAL DE PAGAMENTO
	São Paulo, SP.
6.8	ENCARGOS
	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.