
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 65ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



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

8 de setembro de 2022.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 65ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, cj. 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Securitizadora, “Partes”, e, isoladamente, “Parte”);

RESOLVEM as Partes, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Termo de Securitização”), nos termos das seguintes cláusulas e condições, para vincular as CCI (conforme abaixo definido) representativas dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476 (conforme abaixo definidas).

1. DEFINIÇÕES

1.1. **Definições.** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“Agente de Liquidação”	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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

“Agente Fiduciário”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Geral de Titulares de CRI”	A assembleia geral de titulares de CRI da respectiva série dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Doze deste Termo de Securitização.
“Atualização Monetária dos CRI”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
“B3”	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTMV, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
“Boletins de Subscrição”	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita.
“Cartórios de RTD”	Os cartórios de registro de títulos e documentos do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, que sejam competentes para registro deste Contrato.
“CCI”	A CCI da 1ª Série e a CCI da 2ª Série, quando referidas em conjunto.
“CCI da 1ª Série”	As cédulas de créditos imobiliários fracionárias emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão das CCI, para representar os Créditos Imobiliários, cujo volume de emissão perfaz R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
“CCI da 2ª Série”	As cédulas de créditos imobiliários fracionárias emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão das CCI, para representar os Créditos Imobiliários, cujo volume de emissão perfaz R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

“Cessão Fiduciária”	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas a ser constituída pelo Fundo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“CNPJ/ME”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Códigos ANBIMA”	O “ <i>Código ANBIMA para Ofertas Públicas</i> ” em conjunto com as “ <i>Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas</i> ”.
“Código Civil”	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e que instituiu o código civil brasileiro.
“Código de Processo Civil”	A Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e que instituiu o código de processo civil brasileiro.
“Compromisso de Compra e Venda”	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis</i> ”, celebrado em 25 de agosto de 2022, entre o GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.614.291/0001-00, na qualidade de promitente vendedor, e o Fundo, na qualidade de promitente comprador, tendo por objeto a aquisição dos Imóveis Transação.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes para pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.
“Conta Arrecadadora Garantia”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, de nº 15833-6, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú (341), na qual serão depositados os recursos representativos dos Direitos Creditórios.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, 15840-1, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú (341), na qual serão depositados os recursos representativos dos Créditos Imobiliários.
“Conta do Fundo”	A conta corrente de titularidade do Fundo, de nº 477-4, mantida na agência nº 0001 do Banco 310.
“Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários”	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Fundo, na qualidade de

	cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, pelo qual foram cedidos os Créditos Imobiliários.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre o Fundo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será formalizada a Cessão Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Locação Complementar”	Significa o contrato de locação constante do Anexo III do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários
“Contrato de Locação Copobrás”	Significa o contrato de locação constante do Anexo I do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.
“Contrato de Locação Hering”	Significa o contrato de locação constante do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária.
“Contrato de Locação Nissei”	Significa o contrato de locação constante do Anexo II do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.
“Contrato de Locação Souza Cruz”	Significa o contrato de locação constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária.
“Contratos de Locação”	O Contrato de Locação Copobrás, o Contrato de Locação Nissei e o Contrato de Locação Complementar, se aplicável, quando referidos em conjunto.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo, decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo, sem limitar, os aluguéis mensais devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação.
“CRI”	Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série da 65ª Emissão da Securitizadora, quando referidos em conjunto, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514.
“CRI da 1ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 65ª

	emissão da Securitizadora.
“CRI da 2ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 65ª emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo Fundo e pela Securitizadora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Pagamento dos CRI”	Cada data de pagamento dos CRI, conforme Anexo III deste Termo de Securitização.
“Data de Emissão”	Indistintamente, a Data de Emissão da 1ª Série ou a Data de Emissão da 2ª Série, conforme aplicável.
“Data de Emissão da 1ª Série”	O dia 19 de setembro de 2022.
“Data de Emissão da 2ª Série”	O dia 19 de setembro de 2022.
“Data de Integralização”	Significa qualquer data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais.
“Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série”	A data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, o dia 05 de setembro de 2032.
“Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série”	A data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, o dia 05 de setembro de 2032.
“Despesas da Emissão”	As despesas decorrentes da emissão dos CRI, conforme previstas na Cláusula 13 abaixo.
“Dia(s) Útil(eis)”	<u>Com relação às obrigações pecuniárias</u> , qual(is)quer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, e, <u>com relação às obrigações não pecuniárias</u> , qual(is)quer dia que não seja sábado, domingo ou feriado comercial no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade ou que venham a ser de titularidade do Fundo, decorrentes do Contrato de Locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz, e, se aplicável, os locatários futuros dos

	Imóveis Nissei e Copobrás que figurarão como sublocatários do Contrato de Locação Complementar, em garantia das Obrigações Garantidas.
“Documentos da Operação”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados de tempos em tempos, quais sejam: (a) este Termo de Securitização; (b) os Contratos de Locação; (c) o Contrato de Cessão Fiduciária; (d) a Escritura de Emissão das CCI; (e) o Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; (f) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (g) eventuais aditamentos e/ou outros documentos relativos à Operação de Securitização.
“Emissão”	As 1ª e 2ª séries da 65ª emissão de CRI da Securitizadora.
“Escritura de Emissão das CCI”	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> ”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante da CCI, na qualidade de instituição custodiante, por meio do qual será formalizada a emissão das CCI.
“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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la nos termos do Termo de Securitização, independentemente de assembleia geral de Titulares de CRI para esse fim.
“Fundo”	O titular dos Créditos Imobiliários, qual seja: o ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.575.940/0001-23, ou qualquer outra pessoa que venha substituí-lo ou sucedê-lo a qualquer título.
“Fundo de Despesas”	Significa o fundo a ser constituído pelo Fundo, que deverá ser mantido na Conta Centralizadora e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Despesas da Securitização, nos termos do Contrato de Cessão

	de Créditos Imobiliários.
“Fundo de Reserva”	Significa um fundo de reserva, a ser constituído pelo Fundo, em montante equivalente a 1x (uma vez) o valor correspondente ao PMT Mensal dos CRI, cujo valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, em garantia das Obrigações Garantidas.
“Garantias”	A Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva, quando referidas em conjunto.
“Imóveis”	O Imóvel Copobrás, o Imóvel Hering, o Imóvel Nissei e o Imóvel Souza Cruz, quando referidos em conjunto.
“Imóveis Transação”	O Imóvel Copobrás, o Imóvel Hering e o Imóvel Nissei, quando referidos em conjunto.
“Imóvel Copobrás”	O imóvel objeto da matrícula n° 80.045 do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, situado na Avenida Moita Bonita, n° 266, Pimentas, Guarulhos - SP.
“Imóvel Hering”	A fração ideal relativa a, no mínimo, 21,30% (vinte e um vírgula trinta por cento) do imóvel objeto da matrícula n° 69.742 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO, situado na BR 153, n° 3469, Zona Urbana, Anápolis - GO, fração ideal mínima esta, correspondente a, no mínimo 59.850,50m² (cinquenta e nove mil, oitocentos e cinquenta vírgula cinquenta metros quadrados).
“Imóvel Nissei”	O imóvel objeto da matrícula n° 62.763, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo/PR, situado na Rodovia do Contorno Norte, n° 305, Roça Grande, Colombo - PR.
“Imóvel Souza Cruz”	O imóvel localizado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Professor Sarmento Barata, n.º 297, Navegantes, CEP 90240-640, objeto da matrícula n.º 199.336 da 4ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.
“Instituição Custodiante das CCI”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no

	CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Investidores Profissionais”	Os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	Os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Investimentos Permitidos”	Os seguintes investimentos em que poderão ser mantidos aplicados os recursos correspondentes aos Valores da Cessão, enquanto não verificado o cumprimento das Condições Precedentes: (a) títulos públicos; (b) títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, como, por exemplo, Certificados de Depósitos Bancários (CDB); e/ou (c) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI - Certificado de Depósito Interbancário, ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.385”	A Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 9.514”	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”	A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”	A Lei Federal nº 14.420, de 3 de agosto de 2022, conforme

	alterada.
“LGPD”	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada e que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
“Normas Anticorrupção”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.
“Obrigações Garantidas”	Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Fundo perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, remuneração, correção monetária e eventuais encargos moratórios, multas, indenizações e/ou outras importâncias, bem como o pagamento ou ressarcimento de todas as despesas indicadas neste Contrato e, ainda, todo e qualquer custo, despesa, encargo, ou importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
“Oferta Restrita”	A oferta pública, com esforços restritos, de distribuição primária dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.
“Operação de Securitização”	A presente operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, formalizada por meio deste Termo de Securitização.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI,

	pela Conta Centralizadora, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, na forma do artigo 27 da Lei 14.430/2022.
“Período de Restrição”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.
“PMT Mensal dos CRI”	O somatório da parcela de amortização e da parcela de juros dos CRI devida no respectivo mês.
“Prazo Máximo de Colocação”	O prazo de colocação dos CRI é até 2 (dois) anos, contados do início da Oferta Restrita até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (a) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (b) encerramento da Oferta Restrita, o que ocorrer primeiro.
“Preço de Aquisição”	Significa o Preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, correspondente à importância total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
“Regime Fiduciário”	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430/2022, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.
“Remuneração dos CRI”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.2, deste Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Securitizadora”	A OPEA SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.

“Titulares dos CRI”	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão, correspondente a R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos demais Documentos da Operação; e **(b)** 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 modificados.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 27 de julho de 2022, e arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas no item 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente aos Valores da Cessão, ficarão depositados e retidos na Conta Centralizadora, e somente serão liberados pela Securitizadora ao Fundo, após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), referentes aos Créditos Imobiliários, conforme identificados no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos da Lei nº 10.931, por meio da declaração contida no **Anexo V** deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, Anexo II e Anexo III do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora ou investidos nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora 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 previstos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, incluindo, mas sem se limitar a: (1) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (2) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta Restrita, incluindo os tributos previstos na Cláusula 9.5; (3) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante das CCI; (4) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (5) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (6) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, conforme aplicável;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. Titularidade dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, de onde sairão os recursos para o pagamento dos CRI, bem como para a transferência ao Fundo dos recursos que excedam o necessário para cumprimento das obrigações de pagamento dos CRI, na forma da Cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.

2.5.1. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão da CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante das CCI, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, conforme aplicável, a orientação ao Fundo para o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI mediante transferência de recursos à Conta Centralizadora, e o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação, conforme aplicável.

2.7. Transferência de recursos ao Fundo: Em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento do PMT Mensal dos CRI, os recursos e/ou créditos excedentes mantidos na Conta Centralizadora, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos, líquidos de tributos, pela Securitizadora na Conta do Fundo.

2.7.1. Caso a Securitizadora não realize a transferência dos recursos excedentes para o Fundo no prazo estabelecido na Cláusula 2.7 acima, a Securitizadora incorrerá, sobre os valores em atraso, em multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados desde a data do inadimplemento até o efetivo repasse ao Fundo, além da devida atualização monetária, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

2.8. Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas a (a) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; e (b) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) Emissão: 65ª;
- (b) Série: 1ª e 2ª;
- (c) Quantidade de CRI: 45.000 (quarenta e cinco mil), sendo (i) R\$ 25.000 (vinte e cinco mil) relativos aos CRI da 1ª Série; e (ii) R\$ 20.000 (vinte mil) relativo aos CRI da 2ª Série ;
- (d) Valor da Emissão: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), sendo (i) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) relativos aos CRI da 1ª Série; e (ii) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) relativo aos CRI da 2ª Série;

- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ (i) R\$1.000,00 (um mil reais), em relação aos CRI da 1ª Série, e (ii) R\$ 1.000,00 (um mil reais), em relação aos CRI da 2ª, na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);
- (f) Prazo dos CRI: 3.640 (três mil, seiscentos e quarenta) dias contados entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e 3.644 (três mil, seiscentos e quarenta e quatro) dias contados entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série;
- (g) Data de Vencimento Final dos CRI: 06 de setembro de 2032 para os CRI da 1ª Série e da 2ª Série;
- (h) Atualização Monetária dos CRI: anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização;
- (i) Remuneração dos CRI: os CRI farão jus a uma remuneração correspondente 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sobre o saldo devedor dos CRI, calculado conforme a Cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização;
- (j) Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI: de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização;
- (k) Carência para Pagamento da Remuneração dos CRI: não há carência para o pagamento de Remuneração dos CRI;
- (l) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração dos CRI: 05 de outubro de 2022 para os CRI da 1ª Série e 06 de fevereiro de 2023 para os CRI da 2ª Série;
- (m) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI: 05 de outubro de 2022 para os CRI da 1ª Série e 06 de fevereiro de 2023 para os CRI da 2ª Série;
- (n) Regime Fiduciário: sim;
- (o) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (p) Data de Emissão dos CRI: 19 de setembro de 2022;
- (q) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (r) Garantias: Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária;
- (s) Coobrigação da Securitizadora: não há; e
- (t) Forma: escritural.

3.2. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, na Data de Emissão, acrescido da atualização monetária e da Remuneração da respectiva série, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Lock-Up para Negociação. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA QUINTA - DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Distribuição dos CRI: A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, para fins de composição de base de dados.

5.1.1. Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do módulo CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

5.1.2. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30 e da Instrução CVM 476.

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

5.1.4. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos boletins de subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição atestando que: (a) estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

5.1.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita foi informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

5.2. Encerramento da Oferta Restrita. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores ou por ocasião do encerramento do prazo de Distribuição, conforme o caso ou a exclusivo critério da Securitizadora, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, o que ocorrer primeiro.

5.2.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

5.2.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista na cláusula acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

5.3. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Securitizadora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

5.3.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI,

REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Forma de Pagamento dos CRI: O saldo devedor dos CRI e a Remuneração de cada série serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI e demais condições especificadas no **Anexo III** deste Termo de Securitização. O saldo devedor dos CRI e a Remuneração dos CRI será calculada de acordo com os termos abaixo.

6.1.1. Cálculo do saldo devedor dos CRI

Atualização Monetária: O valor nominal unitário dos CRI de cada série será atualizado anualmente, a partir da Data de Integralização da respectiva série, sendo (i) todo dia 19 do mês de setembro de cada ano referente à 1ª Série; e (ii) todo dia 20 do mês de janeiro de cada ano referente à 2ª Série (“Data de Atualização”), pela variação anual acumulada do IPCA/IBGE, da seguinte forma:

$$VNa = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor nominal unitário atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor nominal unitário na Data de Integralização de cada série ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, após a última amortização, pagamento ou incorporação de juros, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

n = Quantidade igual a 12 números índices IPCA/IBGE;

NI_k = Número Índice utilizado na última data de atualização. Para a primeira data de atualização da 1ª Série será considerado para k=1, o número índice divulgado em agosto de 2022, referente ao mês de julho de 2022. Para a primeira data de atualização da 2ª Série será considerado para k=1 como número índice divulgado em dezembro de 2022, referente ao mês de novembro de 2022.

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE, do mês anterior ao Mês k.

dcp = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias, entre a Primeira Data de Integralização de cada série ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário exclusive, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias, entre a última Data de Aniversário, e a próxima, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente, para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, considera-se o dct como sendo 30 (trinta) dias corridos para ambas as séries.

(i) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

(ii) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no período de 12 meses, conforme definido neste Termo de Securitização.

(iv) O número índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(v) Será considerada, para todos os fins deste Termo de Securitização, como “Data de Aniversário” dos CRI todos os dias 05 de cada mês.

6.1.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente até a data de cálculo, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA/IBGE devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Securitizadora quanto pelos Titulares dos CRI.

6.1.1.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;

6.1.1.3. Caso o IPCA, por qualquer motivo, tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado pela variação do Índice Nacional de Custos da Construção - INCC, ou, na ausência deste, pelo Índice

Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, ou, ainda, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

6.1.2. Cálculo da Remuneração dos CRI

Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na Cláusula acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ onde:}$$

i = 7,95% (sete inteiros e noventa e cinco centésimos por cento)

dcp = número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta), entre a primeira Data de Integralização de cada série dos CRI ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta), entre a Data Aniversário dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário, considera-se um dct de 30 (trinta) dias corridos para ambas as séries.

6.2. Cálculo da amortização dos CRI: Os CRI serão objeto de amortizações programadas, nas Datas de Pagamento dos CRI, de acordo com a tabela constante do **Anexo III** deste Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária e do resgate antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. A amortização programada do saldo devedor dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$AMi = VNa \times Tai,$$

Onde:

VNa = Conforme definido no subcláusula 6.1.1.1 acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no **Anexo III** a este Termo de Securitização.

6.3. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da data de vencimento.

6.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios e a realização pela Securitizadora dos pagamentos referentes aos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL DOS CRI

7.1. Vencimento Antecipado: Os Créditos Imobiliários serão antecipadamente vencidos pelo Valor de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula 7.4 abaixo) caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula 7.2 abaixo), sujeito ao recebimento, pela Securitizadora, dos respectivos recursos a serem pagos pela Fundo, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Securitizadora utilizará os valores recebidos nas hipóteses de Vencimento Antecipado para promover o resgate antecipado total dos CRI. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o resgate antecipado total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa do Fundo nesse sentido. Para fins deste dispositivo, a Securitizadora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) dias úteis em relação à data em que o respectivo evento será implementado/realizado.

7.2. Eventos de Vencimento Antecipado: Os Créditos Imobiliários serão antecipadamente vencidos caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado"), devendo o Fundo comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento quanto à ocorrência. O descumprimento do dever de notificar pelo Fundo não impedirá o exercício de faculdades e poderes pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário decorrentes dos Documentos da Operação:

- a) inadimplemento pelo Fundo de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória substancial, relativa aos Créditos Imobiliários e/ou prevista neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, nos termos neles dispostos, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, observados eventuais prazos de cura;

- b) arresto, sequestro ou penhora da totalidade de qualquer dos imóveis objeto dos Contratos de Locação ou outra medida de qualquer autoridade governamental que implique a perda definitiva da posse indireta, pelo Fundo, conforme o caso, da totalidade de qualquer dos imóveis objeto dos Contratos de Locação;
- c) caso a CCI e/ou os Créditos Imobiliários sejam considerados inexigíveis, ou caso tenham sua exequibilidade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, desde que não seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias e desde que não seja sanado pelo Fundo mediante o atendimento do disposto na Cláusula 10.3 do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários;
- d) não cumprimento pelo Fundo de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força de qualquer dos Documentos da Operação, que não tenha sido sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso;
- e) liquidação, dissolução ou extinção do Fundo, exceto no caso em que todos os direitos e obrigações deste Contrato tal qual assumidos nesta data venham a ser assumidos por outra sociedade ou por entidades relacionadas ou fundos de investimentos geridos pelo mesmo gestor do Fundo, e desde que seja previamente aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- f) caso quaisquer das declarações prestadas pelo Fundo nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, de modo a comprovadamente afetar a constituição, a validade, a existência, a exigibilidade, o valor ou o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;
- g) questionamento judicial pelo Fundo da validade, eficácia e/ou exequibilidade deste Contrato e/ou qualquer dos Documentos da Operação;
- h) caso os Créditos Imobiliários sejam declarados, por decisão judicial, decisão arbitral ou decisão administrativa final e irrecurável, como sendo inaptos para fins de emissão dos CRI e/ou sua utilização como lastro dos CRI seja vedada;
- i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelo Fundo de qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato e/ou de quaisquer Documentos da Operação sem a anuência da Securitizadora, exceto no caso em que o Fundo realize tal cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência para entidades relacionadas ou fundos de investimentos geridos pelo mesmo gestor do Fundo, e desde que seja previamente aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- j) oneração ou constituição voluntária de gravame sobre os Créditos Imobiliários;

- k) caso ocorra qualquer operação de cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo o Fundo, exceto se previamente aprovada pela Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia, ou caso todos os direitos e obrigações deste Contrato e dos demais Documentos da Operação venham a ser assumidos por entidades relacionadas ou fundos de investimentos geridos pelo mesmo gestor do Fundo, e desde que seja previamente aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- l) caso quaisquer dos documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive aditamentos, não sejam devidamente formalizados e/ou registrados, conforme o caso, na forma e prazos exigidos nos respectivos documentos; e
- m) inobservância pelo Fundo ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções, conforme o caso, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, bem como o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, a lei americana anticorrupção no exterior, promulgada pelo congresso dos Estados Unidos da América em 1977, e o UK Bribery Act 2010, lei do Reino Unido contra corrupção internacional, de abril de 2010, conforme aplicável (“Normas Anticorrupção”).

7.3. Na ocorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado acima, a Securitizadora convocará assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização do vencimento antecipado. Se na referida assembleia geral de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI decidirem por não realizar o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Cessionária não decretará Vencimento Antecipado. Caso contrário, independentemente do motivo (não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de deliberação), a Cessionária decretará Vencimento Antecipado.

7.4. Valor de Vencimento Antecipado: O valor devido caso se verifique um dos Eventos de Vencimento Antecipado, será equivalente ao valor do saldo devedor dos CRI na data do efetivo pagamento, acrescido da remuneração devida até tal data nos termos do Termo de Securitização (“Valor de Vencimento Antecipado”).

7.4.1. Na hipótese de decretação do vencimento antecipado, o Fundo pagará o montante de que trata a Cláusula 7.4. acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio, pela Securitizadora, de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Contrato e, conseqüentemente, dos CRI.

7.4.2. Caso existam recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, após deliberação favorável dos titulares dos CRI acerca do Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá utilizá-los para promover o pagamento da totalidade do Valor de Vencimento Antecipado aplicável, ficando o Fundo, na hipótese de insuficiência dos referidos recursos, obrigado a complementar o pagamento dentro do prazo da Cláusula 7.4.1 acima.

7.5. Quitação em Decorrência do Vencimento Antecipado: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá dar aos Fundos plena, geral e irrevogável quitação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários.

7.6. Resgate Antecipado Facultativo: Fica facultado ao Fundo realizar, a qualquer tempo após a assinatura desse Contrato, por livre iniciativa, o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), mediante prévia notificação por escrito à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento, sujeito ao recebimento, pela Securitizadora, dos respectivos recursos a serem pagos pelo Fundo, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários (“Resgate Antecipado Facultativo”).

7.6.1. No caso do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, o valor a ser pago pela Securitizadora em relação a cada um dos CRI da respectiva série será equivalente ao saldo devedor dos CRI da respectiva série, acrescido: (a) da remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, pro rata temporis, desde a data de integralização dos CRI da respectiva série ou a data de pagamento da remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos encargos moratórios, conforme definidos no Termo de Securitização, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da respectiva série; e (d) do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo.

7.6.2. O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da respectiva série será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da respectiva série, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

7.6.3. A Securitizadora realizará o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, por meio de envio de comunicado ao (a) Agente Fiduciário; ou (b) por meio comunicação individual, aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, a qual deverá conter: (1) a indicação de qual(is) série(s) será(ão) objeto de resgate antecipado; (2) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação; e (3) demais informações necessárias para a operacionalização do resgate dos CRI no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, bem como de quaisquer valores eventualmente devidos pelo Fundo, incluindo despesas, nos termos deste Termo de Securitização.

7.6.4. A Securitizadora deverá comunicar a B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, conforme aplicável.

7.6.5. O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

7.6.6. Os CRI resgatados pela Securitizadora serão obrigatoriamente resgatados pela Securitizadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo.

7.6.7. O valor pago antecipadamente pelo Fundo deverá corresponder ao saldo devedor dos CRI na data de efetivo pagamento, acrescido dos juros remuneratórios até a data do efetivo pagamento (“Principal de Resgate Antecipado Facultativo”), acrescido de um prêmio flat equivalente a: (i) 3% (três por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, quando o Resgate Antecipado Facultativo for realizado até o 18º (décimo oitavo) mês da data de emissão dos CRI; ou de (ii) 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, quando o Resgate Antecipado Facultativo for realizado após o 18º (décimo oitavo) mês da data de emissão dos CRI (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo” e, em conjunto com o Principal de Resgate Antecipado Facultativo, “Valor de Resgate Antecipado Facultativo”).

7.6.8. Exercido o direito ao Resgate Antecipado Facultativo, mediante o pagamento do respectivo Valor de Resgate Antecipado Facultativo, a Securitizadora se obriga, desde logo, a dar plena, geral e irrevogável quitação ao Fundo em relação aos Créditos Imobiliários.

7.7. Amortização Extraordinária Parcial dos CRI: As Partes estabelecem que os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente, conforme definido na Cláusula 10.3 do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, limitados a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário dos CRI, caso não seja verificado, em cada Data de Apuração do IC (conforme abaixo definido), o atendimento ao Índice Mínimo de Cobertura ou à Razão Mínima de Garantia, em montante suficiente para que o Índice Mínimo de Cobertura e/ou a Razão Mínima de Garantia sejam reestabelecidos, sujeito ao recebimento, pela Securitizadora, dos respectivos recursos, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários (“Amortização Extraordinária Parcial”).

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, deverão ser (a) divulgados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores e (b) publicados nos jornais de publicação comumente utilizados pela Securitizadora, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

8.1.1. As convocações para as Assembleias Gerais deverão (a) divulgadas na página da Securitizadora na rede mundial de computadores e/ou (b) publicados por meio de edital nos jornais de publicação comumente utilizados pela Securitizadora, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3, conforme aplicável.

8.1.2. Caso a Securitizadora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

8.1.3. As demais informações periódicas da Emissão ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

8.2. Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos

Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o dia 15 (quinze) de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. No referido relatório mensal deverá constar o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.Net, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN, incluindo, mas não se limitando à(ao):

- (a) Data de Emissão dos CRI;
- (b) Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (c) Data de Vencimento Final dos CRI;
- (d) Valor pago aos Investidores no mês;
- (e) Valor recebido dos Créditos Imobiliários;
- (f) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- (g) Valor das despesas recorrentes dos CRI ocorridas no mês de referência;
- (h) Valor aplicado na Conta Centralizadora; e
- (i) Informações sobre as amortizações extraordinárias dos CRI realizadas no mês de referência.

8.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário e/aos Titulares dos CRI, conforme aplicável, pela Securitizadora.

8.3.1. A Securitizadora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Securitizadora por parte do Fundo.

8.4.1. A Securitizadora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo

considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

8.5. Relatório Anual. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 60 (sessenta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6. Demonstrações Financeiras. A Securitizadora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, as demonstrações financeiras auditadas do exercício encerrado.

8.7. Prestadores de Serviços. A Securitizadora obriga-se a contratar, às expensas do Fundo, caso este não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante das CCI, o agente de garantias, o Agente de Liquidação, o Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Securitizadora.

8.8. Conformidade com a Legislação Socioambiental. A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Securitizadora atue.

8.9. Conformidade com a Legislação Anticorrupção. A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

8.10. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Securitizadora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social.

8.11. Declarações da Securitizadora. A Securitizadora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas;
- (h) observado o disposto no subitem 8.11(f) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, ou a Cessão Fiduciária, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (i) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (j) a Securitizadora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (k) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (l) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (m) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.11.1. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

9.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25º da Lei 14.430/2022, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430/2022.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430/2022.

9.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, observada as disposições e prazos para transferência ao Fundo na Cláusula 2.7.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na

Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora Garantia, conforme o caso, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

9.4.1. Ainda com relação a Administração do Patrimônio Separado, a Securitizadora declara que:

(a) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma: à Securitizadora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; **(3)** as transferências ao Fundo dos recursos que excedam o necessário para cumprimento do pagamento do PMT Mensal dos CRI; e **(4)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

(b) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão das CCI será realizada pela Instituição Custodiante das CCI.

9.5. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no subitem 2.4(c) deste Termo de Securitização serão pagos diretamente pela Securitizadora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos por estas sobre tais pagamentos, conforme descrito na relação de despesas constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização.

9.5.1. Sobre os valores em atraso devidos pelo Fundo à Securitizadora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário (“Encargos Moratórios”).

9.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada, bem como execução das Garantias, conforme o caso, 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:

- (a) pagamento das despesas da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, eventuais multas e moras em aberto;
- (b) Recomposição do Fundos de Despesas, caso necessário;
- (c) Remuneração referentes aos CRI e que não foram pagas, se houver;

- (d) Amortização programada referentes aos CRI e que não foram pagas, se houver;
- (e) Encargos Moratórios referentes aos CRI e que não foram pagas, se houver;
- (f) Remuneração dos CRI, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (g) Amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (h) Amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, se houver;
- (i) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (j) repasse do eventual excedente recebido ao Fundo, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Contrato de Cessão Fiduciária.

9.7. Prejuízos Patrimônio Separado: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença judicial transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: Caso não haja recursos suficientes para pagamento dos itens nas alíneas (a) a (e), a Securitizadora notificará o Fundo com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Pagamento, para que deposite na Conta Centralizadora os recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

9.8.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma do item 9.8.2 abaixo.

9.8.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

9.8.3. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI a que se refere o item 9.8.2 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: a) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou b) caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.9. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, poderão ser aplicados nos termos previstos no item 9.10 deste Termo de Securitização. Os

pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

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

9.10.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado.

9.10.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 11, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação; ou (c) na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Vencimento Antecipado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou (d) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Securitização, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência do Fundo, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 15 (quinze) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados no item 10.1 (a) acima e 10.3 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. A deliberação pela

liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado na forma estabelecida no item 12.1 e seguintes deste Termo de Securitização. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

10.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial aceito pelo Poder Judiciário ou decretação de falência da Securitizadora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por dolo desta, após sentença judicial transitada em julgado, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido;

10.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em 2 (dois) Dias Úteis. O descumprimento pela Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.4. Obrigações Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de resgate antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: (a) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (b) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (c) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. Liquidação do Patrimônio Separado no caso de Resgate Antecipado dos CRI. No caso de resgate antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes

do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.5.1. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 9.8.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 9.8.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, conforme consta no **Anexo VIII**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com o Fundo, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(viii) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização, as Garantias, representadas pelos contratos de locação objetos da Cessão Fiduciária, não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) desde que observados periodicamente o Índice de Cobertura e a Razão Mínima de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Securitizadora, a Securitizadora e o Fundo a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na Cláusula 10 acima;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 acima;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (p) fornecer à Securitizadora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (q) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (r) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes

ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto na Resolução CVM 17; e

(v) em atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE, de 1º de março de 2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas do Fundo, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá diretamente da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto neste Contrato, como remuneração correspondente à parcela anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, ou em 30 dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, ou em 30 dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

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

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou vídeo conferência, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra

compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

11.4.3. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro.

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

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

11.4.6. Adicionalmente, o Fundo ou a Securitizadora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelo Fundo, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

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

11.4.8. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Securitizadora ou pelo Fundo conforme o caso no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e

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

11.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.4.11. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas nos itens acima serão atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas pro rata die se necessário.

11.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, o valor em atraso estará sujeita 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 acumulado, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

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

Assembleia Geral de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Securitizadora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A assembleia especial de investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

11.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI, sendo certo que, na hipótese do referido quórum não ser atingido na Assembleia Geral de Titulares de CRI, o Agente Fiduciário não será destituído de sua função; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Resolução CVM 60 ou das incumbências mencionadas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização e do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação.

11.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

11.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.13. Presunção de Veracidade: O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.14. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DOZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada (a) pela Securitizadora; (b) pelo Agente Fiduciário; ou (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.2.1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto no item 12.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista no item 12.1 acima, enviado por e-mail aos Titulares de CRI e publicados nos moldes do item 15.1 deste Termo de Securitização, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Contratos de Locação, ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito frente ao Fundo.

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

12.3.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada no item 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

12.4.1. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

12.5. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

12.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.8. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

12.11. Presença da Securitizadora/Titulares dos CRI: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros (inclusive o Fundo), para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.12. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive o Fundo), para participar das Assembleias Gerais 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, o Fundo ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.13. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** aos representantes da Securitizadora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira e em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.15. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação: **(a)** às Datas de Pagamento dos CRI; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(d)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(e)** à Cessão Fiduciária, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(f)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(g)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(h)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(i)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento do Fundo (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(j)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que presentes no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.16. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.17. Dispensa para alteração do Termo de Securitização: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, 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) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

12.17.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.17 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

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

12.19. Assembleia Geral Anual. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

12.19.1. As deliberações da Assembleia Geral referentes à aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

12.19.2. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de setembro de cada ano.

12.20. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

CLÁUSULA TREZE - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Remuneração Securitizadora. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devido à Securitizadora, a título de remuneração, uma parcela única no valor de R\$ 3.000 (três mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI.

13.1.1. Caso o Fundo atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 13, estará sujeito a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

13.1.2. Em caso de Reestruturação dos CRI, após emissão dos CRI, será devido à Securitizadora a remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à reestruturação limitado ao valor anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

13.1.3. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.1.4. Os valores mencionados nesta Cláusula 13 serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados anualmente pelo IPCA.

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

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante das CCI, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive provisionamento de eventuais ações judiciais contra o patrimônio separado; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

13.2.1. Não obstante o disposto no item 13.1 acima, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, o Fundo assumiu a responsabilidade pelo pagamento da totalidade das despesas da Emissão, conforme descritas no **Anexo II** do presente Termo de Securitização.

13.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e, exclusivamente em caso que as referidas despesas não sejam suportadas pelo Patrimônio Separado e pelo Fundo, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pelo Fundo, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI.

13.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) caso não suportadas pelo Fundo de Despesas, eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1 deste Termo de Securitização;

(b) caso não suportados pelo Fundo de Despesas, todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) caso não suportados pelo Fundo de Despesas, tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1 deste Termo de Securitização.

13.4.1. Os custos e despesas que venham a ser razoavelmente incorridos, observados os princípios de boa-fé, mencionados nos itens (a) e (c) do item 13.4 acima que sejam, somados ou individualmente, superiores a R\$ 3.000,00 (três mil reais) dependerão de aprovação prévia do Fundo, salvo despesas necessárias para convocação de Assembleias, divulgação de Fatos Relevantes e/ou Comunicados ao Mercado que não precisarão de aprovação prévia do Fundo, e deverão ser informados, pelo Agente Fiduciário ao Fundo, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo pagamento dos referidos custos e despesas pelos Titulares dos CRI, sendo certo que os custos e despesas mencionados nos itens (a) a (c) do item 13.4 acima suportadas pelos Titulares dos CRI serão reembolsados pelo Fundo mediante a entrega dos respectivos comprovantes ao Agente Fiduciário, que os repassará ao Fundo.

13.4.2. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.4.3. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, conforme aplicável.

13.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de

quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 13.4(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora ao Fundo, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos ao Fundo, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.6. Substituição do Agente de Liquidação e do Escriturador. A Securitizadora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que seja instituição financeira de primeira linha; e (b) que não acarrete em custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas Cláusulas acima.

CLÁUSULA QUATORZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

14.2 Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

14.2.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I,

da Lei nº 8.981, art. 854 do Decreto nº 9.580/2018 e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso de bancos de qualquer espécie, e à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das demais entidades mencionadas acima, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

14.2.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Regra geral, 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% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

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

14.2.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) e Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.2.4 Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo

52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/2022, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

15.1.1. As publicações das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão realizadas na forma da Cláusula 12 acima.

15.1.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSEIS - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante das CCI em até 1 (um) Dia Útil, nos termos da Resolução CVM 60, ocasião em que a Instituição Custodiante das CCI emitirá a declaração constante do **Anexo V** a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, cj. 62, Jardim Europa

São Paulo - SP, CEP 01455-000

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132, Parte, Itaim Bibi, 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada

pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZOITO - RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta Cláusula 18, são incorporados a este Termo de Securitização riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto ao Fundo e aos próprios CRI, objeto desta Emissão, conforme lista não exaustiva abaixo:

(a) Manutenção de registro de companhia aberta. A Securitizadora possui registro de companhia aberta devidamente registrado perante a CVM. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

(c) A importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora 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 nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(d) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis. A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de

Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora. Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(g) Riscos relacionados a seus fornecedores. A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

(h) Risco da não realização da carteira de ativos. A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social securitização de créditos. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Dessa forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, o que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os titulares de CRI.

(i) A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelo Fundo. Os CRI é lastreado pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários e subscritas pela Securitizadora por meio da celebração da Escritura de Emissão das CCI e será vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelo Fundo, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de remuneração 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 dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(j) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra o Fundo. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Fundo, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Fundo poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Securitizadora. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas pelo Fundo, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(k) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária e/ou da Cessão Fiduciária, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(l) Baixa liquidez no mercado secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão

encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

(m) Risco da existência de credores privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

(o) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(p) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

(r) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(s) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pelo Fundo, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(u) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do item 13.4 deste Termo de Securitização.

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

(w) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária: Na presente data, a Cessão Fiduciária outorgada nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, se encontra devidamente constituída e exequível sob condição suspensiva, os Contratos de Cessão Fiduciária não foram registrados nos cartórios de registro de imóveis competentes, bem como os devedores originais dos créditos cedidos no âmbito dos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária não foram formalmente notificados a respeito da Cessão Fiduciária. Os prazos para a realização das providências acima descritas encontram-se especificados nos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(x) Risco decorrente da pandemia de COVID-19: Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pela COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Securitizadora e do Fundo poderão ser negativamente afetados, o que poderá por em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

(y) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(z) O pagamento dos CRI é condicionado ao pagamento dos Créditos Imobiliários. A deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado afetará adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem adversamente a situação econômico-financeira do Fundo poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(aa) Problemas com a guarda física da Escritura de Emissão das CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI: Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. Conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante é responsável pelo lançamento dos dados e informações de cada uma da CCI no sistema de negociação da B3, bem como (1) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão das CCI; (2) por assegurar ao

Fundo o acesso às informações sobre o registro de cada uma da CCI; **(3)** por responsabilizar-se, na data do registro de cada uma da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(4)** por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão das CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante das CCI não cumpra referidas funções, a emissão das CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

(bb) Riscos decorrentes de aspectos ambientais, fiscais e ações judiciais identificados no procedimento de auditoria jurídica dos Contratos de Locação: Foi realizada auditoria jurídica e técnica em relação aos Contratos de Locação, sendo que, no âmbito da auditoria jurídica, de modo que eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada poderão afetar, especialmente, mas não se limitando: **(1)** os Créditos Imobiliários ou a sua cessão; e **(2)** a capacidade de cumprimento, pelos locatários, de suas obrigações nos Contratos de Locação.

(cc) Riscos inerentes aos imóveis objeto dos Contratos de Locação: Os imóveis objeto dos Contratos de Locação estão sujeitos a riscos inerentes a: **(1)** legislação regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(2)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis, e penais daí advindas; **(3)** ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor dos imóveis objeto dos Contratos de Locação e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(4)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções e restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

(dd) Risco da Ausência do Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários em Cartório de Títulos e Documentos. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (Lei de Registros Públicos) prevê, em seu art. 129 “3º” e “9º”, respectivamente, que as cessões de créditos devem ser registradas em Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros. O Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários poderá ser registrado em Registro de Títulos e Documentos após a primeira integralização de CRI.

(ee) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Renúncia de direitos: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de

quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Irrevogabilidade e irretratabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. Aditamentos: O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Título executivo extrajudicial: A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. Invalidade de disposições: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. Indenizações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

19.7. Indenizações da Securitizadora. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar os Titulares de CRI, exceto na hipótese comprovado dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

19.8. Assinatura Eletrônica: Fica ajustado entre as Partes, inclusive as testemunhas, que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos poderão ser assinados por meio eletrônicos, digitais e informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem a forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Contrato, bem como quaisquer aditivos, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

19.9. LGPD. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da

ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

19.10. Execução Específica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*. Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA VINTE E UM - FORO

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

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, 8 de setembro de 2022.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinaturas do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário*”

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Marcelo Leitão da Silveira
Procurador
CPF/ME: 021.590.957-70

Vinicius Moreira Pádua
Procurador
CPF/ME: 430.438.088-51

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

Nilson Raposo Leite
Procurador
CPF/ME: 011.155.984-73

Bianca Galdino Batistela
Procuradora
CPF/ME: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF/ME: 470.335.718-60

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Junior
CPF/ME: 111.768.157-25

Anexo I

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

Identificação dos Créditos Imobiliários

- CCI da 1ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19/09/2022
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	-	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	---	---------------	---	--------------------	-------------

1. SECURITIZADORA							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, cj. 62, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO							
CNPJ/ME: 40.575.940/0001-23							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Conjunto 41	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

4. TÍTULO							
Contrato de Locação Nissei e Contrato de Locação Copobrás e Contrato de Locação Complementar							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação.							

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL COPOBRÁS

ENDEREÇO: Avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Guarulhos	UF	SP	CEP	07272-090
--------------------	---	---------------	-----------	-----------	----	------------	-----------

CARTÓRIO	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos
-----------------	------------------------------------------------------------

Nº MATRÍCULA	80.045
---------------------	--------

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL NISSEI

ENDEREÇO: Rodovia do Contorno Norte, nº 305, Roça Grande

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Colombo	UF	PR	CEP	83402-335
--------------------	---	---------------	---------	-----------	----	------------	-----------

CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo/PR.
-----------------	-----------------------------------------------------------

Nº MATRÍCULA	62.763
---------------------	--------

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO REMANESCENTE:	Conforme definido nos Contratos de Locação
----------------------------	--------------------------------------------

FORMA DE REAJUSTE:	IPCA
---------------------------	------

DATA DE VENCIMENTO:	Conforme definido nos Contratos de Locação
----------------------------	--------------------------------------------

MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	De acordo com as condições previstas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, juros de mora na base de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do pagamento, sem prejuízo da incidência de correção monetária, com base na variação do IPCA, tomando-se por base o IPCA do mês imediatamente anterior àquele de vencimento e o IPCA pertinente ao mês anterior àquele em que se der o efetivo pagamento;
-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Conforme definido nos Contratos de Locação
------------------------------------	--------------------------------------------

LOCAL DE PAGAMENTO:	Conforme estabelecido no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------

LOCAL DE EMISSÃO:	São Paulo/SP
--------------------------	--------------

9. GARANTIAS ADICIONAIS

Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

• CCI da 2ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19/09/2022
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	2	NÚMERO	-	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	---	---------------	---	--------------------	-------------

1. SECURITIZADORA							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, cj. 62, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO							
CNPJ/ME: 40.575.940/0001-23							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Conjunto 41	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

4. TÍTULO							
Contrato de Locação Nissei e Contrato de Locação Copobrás e Contrato de Locação Complementar							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação.							

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL COPOBRÁS							
ENDEREÇO: Avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Guarulhos	UF	SP	CEP	07272-090
CARTÓRIO	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos						
Nº MATRÍCULA	80.045						

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL NISSEI							
ENDEREÇO: Rodovia do Contorno Norte, nº 305, Roça Grande							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Colombo	UF	PR	CEP	83402-335
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo/PR.						

Nº MATRÍCULA	62.763
---------------------	--------

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
PRAZO REMANESCENTE:	Conforme definido nos Contratos de Locação
FORMA DE REAJUSTE:	IPCA
DATA DE VENCIMENTO:	Conforme definido nos Contratos de Locação
MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	De acordo com as condições previstas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, juros de mora na base de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do pagamento, sem prejuízo da incidência de correção monetária, com base na variação do IPCA, tomando-se por base o IPCA do mês imediatamente anterior àquele de vencimento e o IPCA pertinente ao mês anterior àquele em que se der o efetivo pagamento;
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Conforme definido nos Contratos de Locação
LOCAL DE PAGAMENTO:	Conforme estabelecido no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.
LOCAL DE EMISSÃO:	São Paulo/SP

9. GARANTIAS ADICIONAIS
Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Anexo II

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

Despesas Iniciais e Recorrentes

Despesas Flat		Bruto	Recebedor
Emissão e Estruturação	Flat	R\$ 44.272,27	Opea
Distribuição	Flat	R\$ 16.602,10	Opea
Administração	Flat	R\$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Flat	R\$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário (Implementação)	Flat	R\$ 4.553,22	OT
Registrador	Flat	R\$ 8.366,20	Vortex
Instituição Custodiante	Flat	R\$ 5.975,86	Vortex
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 13.050,00	B3
Registro Lastro	Flat	R\$ 450,00	B3
Transação Lastro	Flat	R\$ 1,00	B3
Taxa de Registro Anbima	Flat	R\$ 1.978,65	Anbima
Custódia Lastro	Flat	R\$ 495,00	B3
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 13.500,00	CVM
Total		R\$ 130.046,96	

Custos Recorrentes (anualizado)	Recorrência	
Taxa de Administração	Anual	R\$ 44.737,17
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.074,56
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 5.975,86
Custódia CRI	Anual	R\$ 5.940,00
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00
Banco Liquidante e Escriturador	Anual	R\$ 12.000,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 1.440,00
Total		R\$ 90.367,59

Anexo III

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI

#	Datas de Aniversário dos CRI 1º Série	Data de Pagamento dos CRI 1º Série	Pagamento de juros?	Taxade Amortização (Tai)
1	05/10/2022	05/10/2022	Sim	0,2990%
2	05/11/2022	07/11/2022	Sim	0,5633%
3	05/12/2022	05/12/2022	Sim	0,5701%
4	05/01/2023	05/01/2023	Sim	0,5771%
5	05/02/2023	06/02/2023	Sim	0,5841%
6	05/03/2023	06/03/2023	Sim	0,5913%
7	05/04/2023	05/04/2023	Sim	0,5986%
8	05/05/2023	05/05/2023	Sim	0,6061%
9	05/06/2023	05/06/2023	Sim	0,6137%
10	05/07/2023	05/07/2023	Sim	0,6214%
11	05/08/2023	07/08/2023	Sim	0,6293%
12	05/09/2023	05/09/2023	Sim	0,6373%
13	05/10/2023	05/10/2023	Sim	0,6455%
14	05/11/2023	06/11/2023	Sim	0,6539%
15	05/12/2023	05/12/2023	Sim	0,6624%
16	05/01/2024	05/01/2024	Sim	0,6711%
17	05/02/2024	05/02/2024	Sim	0,6799%
18	05/03/2024	05/03/2024	Sim	0,6890%
19	05/04/2024	05/04/2024	Sim	0,6982%
20	05/05/2024	06/05/2024	Sim	0,7076%
21	05/06/2024	05/06/2024	Sim	0,7172%
22	05/07/2024	05/07/2024	Sim	0,7270%
23	05/08/2024	05/08/2024	Sim	0,7370%
24	05/09/2024	05/09/2024	Sim	0,7472%
25	05/10/2024	07/10/2024	Sim	0,7576%
26	05/11/2024	05/11/2024	Sim	0,7683%
27	05/12/2024	05/12/2024	Sim	0,7792%
28	05/01/2025	06/01/2025	Sim	0,7904%
29	05/02/2025	05/02/2025	Sim	0,8017%
30	05/03/2025	05/03/2025	Sim	0,8134%
31	05/04/2025	07/04/2025	Sim	0,8253%
32	05/05/2025	05/05/2025	Sim	0,8375%
33	05/06/2025	05/06/2025	Sim	0,8500%
34	05/07/2025	07/07/2025	Sim	0,8627%

35	05/08/2025	05/08/2025	Sim	0,8758%
36	05/09/2025	05/09/2025	Sim	0,8892%
37	05/10/2025	06/10/2025	Sim	0,9029%
38	05/11/2025	05/11/2025	Sim	0,9170%
39	05/12/2025	05/12/2025	Sim	0,9314%
40	05/01/2026	05/01/2026	Sim	0,9461%
41	05/02/2026	05/02/2026	Sim	0,9613%
42	05/03/2026	05/03/2026	Sim	0,9768%
43	05/04/2026	06/04/2026	Sim	0,9928%
44	05/05/2026	05/05/2026	Sim	1,0091%
45	05/06/2026	05/06/2026	Sim	1,0260%
46	05/07/2026	06/07/2026	Sim	1,0432%
47	05/08/2026	05/08/2026	Sim	1,0610%
48	05/09/2026	08/09/2026	Sim	1,0792%
49	05/10/2026	05/10/2026	Sim	1,0979%
50	05/11/2026	05/11/2026	Sim	1,1172%
51	05/12/2026	07/12/2026	Sim	1,1371%
52	05/01/2027	05/01/2027	Sim	1,1575%
53	05/02/2027	05/02/2027	Sim	1,1786%
54	05/03/2027	05/03/2027	Sim	1,2002%
55	05/04/2027	05/04/2027	Sim	1,2226%
56	05/05/2027	05/05/2027	Sim	1,2456%
57	05/06/2027	07/06/2027	Sim	1,2694%
58	05/07/2027	05/07/2027	Sim	1,2940%
59	05/08/2027	05/08/2027	Sim	1,3193%
60	05/09/2027	06/09/2027	Sim	1,3455%
61	05/10/2027	05/10/2027	Sim	1,3726%
62	05/11/2027	05/11/2027	Sim	1,4006%
63	05/12/2027	06/12/2027	Sim	1,4295%
64	05/01/2028	05/01/2028	Sim	1,4596%
65	05/02/2028	07/02/2028	Sim	1,4906%
66	05/03/2028	06/03/2028	Sim	1,5229%
67	05/04/2028	05/04/2028	Sim	1,5563%
68	05/05/2028	05/05/2028	Sim	1,5910%
69	05/06/2028	05/06/2028	Sim	1,6271%
70	05/07/2028	05/07/2028	Sim	1,6646%
71	05/08/2028	07/08/2028	Sim	1,7036%
72	05/09/2028	05/09/2028	Sim	1,7442%
73	05/10/2028	05/10/2028	Sim	1,7865%
74	05/11/2028	06/11/2028	Sim	1,8306%
75	05/12/2028	05/12/2028	Sim	1,8767%
76	05/01/2029	05/01/2029	Sim	1,9248%
77	05/02/2029	05/02/2029	Sim	1,9752%
78	05/03/2029	05/03/2029	Sim	2,0278%

79	05/04/2029	05/04/2029	Sim	2,0830%
80	05/05/2029	07/05/2029	Sim	2,1410%
81	05/06/2029	05/06/2029	Sim	2,2018%
82	05/07/2029	05/07/2029	Sim	2,2658%
83	05/08/2029	06/08/2029	Sim	2,3331%
84	05/09/2029	05/09/2029	Sim	2,4041%
85	05/10/2029	05/10/2029	Sim	2,4791%
86	05/11/2029	05/11/2029	Sim	2,5584%
87	05/12/2029	05/12/2029	Sim	2,6424%
88	05/01/2030	07/01/2030	Sim	2,7314%
89	05/02/2030	05/02/2030	Sim	2,8261%
90	05/03/2030	06/03/2030	Sim	2,9269%
91	05/04/2030	05/04/2030	Sim	3,0344%
92	05/05/2030	06/05/2030	Sim	3,1494%
93	05/06/2030	05/06/2030	Sim	3,2726%
94	05/07/2030	05/07/2030	Sim	3,4049%
95	05/08/2030	05/08/2030	Sim	3,5475%
96	05/09/2030	05/09/2030	Sim	3,7015%
97	05/10/2030	07/10/2030	Sim	3,8684%
98	05/11/2030	05/11/2030	Sim	4,0498%
99	05/12/2030	05/12/2030	Sim	4,2477%
100	05/01/2031	06/01/2031	Sim	4,4645%
101	05/02/2031	05/02/2031	Sim	4,7030%
102	05/03/2031	05/03/2031	Sim	4,9667%
103	05/04/2031	07/04/2031	Sim	5,2597%
104	05/05/2031	05/05/2031	Sim	5,5872%
105	05/06/2031	05/06/2031	Sim	5,9556%
106	05/07/2031	07/07/2031	Sim	6,3733%
107	05/08/2031	05/08/2031	Sim	6,8507%
108	05/09/2031	05/09/2031	Sim	7,4015%
109	05/10/2031	06/10/2031	Sim	8,0443%
110	05/11/2031	05/11/2031	Sim	8,8039%
111	05/12/2031	05/12/2031	Sim	9,7156%
112	05/01/2032	05/01/2032	Sim	10,8299%
113	05/02/2032	05/02/2032	Sim	12,2229%
114	05/03/2032	05/03/2032	Sim	14,0140%
115	05/04/2032	05/04/2032	Sim	16,4022%
116	05/05/2032	05/05/2032	Sim	19,7458%
117	05/06/2032	07/06/2032	Sim	24,7615%
118	05/07/2032	05/07/2032	Sim	33,1211%
119	05/08/2032	05/08/2032	Sim	49,8406%
120	05/09/2032	06/09/2032	Sim	100,0000%

#	Datas de Aniversário dos CRI 2° Série	Data de Pagamento dos CRI 2° Série	Pagamento de juros?	Taxa de Amortização (Tai)
1	05/02/2023	06/02/2023	Sim	0,9005%
2	05/03/2023	06/03/2023	Sim	0,5913%
3	05/04/2023	05/04/2023	Sim	0,5986%
4	05/05/2023	05/05/2023	Sim	0,6061%
5	05/06/2023	05/06/2023	Sim	0,6137%
6	05/07/2023	05/07/2023	Sim	0,6214%
7	05/08/2023	07/08/2023	Sim	0,6293%
8	05/09/2023	05/09/2023	Sim	0,6373%
9	05/10/2023	05/10/2023	Sim	0,6455%
10	05/11/2023	06/11/2023	Sim	0,6539%
11	05/12/2023	05/12/2023	Sim	0,6624%
12	05/01/2024	05/01/2024	Sim	0,6711%
13	05/02/2024	05/02/2024	Sim	0,6799%
14	05/03/2024	05/03/2024	Sim	0,6890%
15	05/04/2024	05/04/2024	Sim	0,6982%
16	05/05/2024	06/05/2024	Sim	0,7076%
17	05/06/2024	05/06/2024	Sim	0,7172%
18	05/07/2024	05/07/2024	Sim	0,7270%
19	05/08/2024	05/08/2024	Sim	0,7370%
20	05/09/2024	05/09/2024	Sim	0,7472%
21	05/10/2024	07/10/2024	Sim	0,7576%
22	05/11/2024	05/11/2024	Sim	0,7683%
23	05/12/2024	05/12/2024	Sim	0,7792%
24	05/01/2025	06/01/2025	Sim	0,7904%
25	05/02/2025	05/02/2025	Sim	0,8017%
26	05/03/2025	05/03/2025	Sim	0,8134%
27	05/04/2025	07/04/2025	Sim	0,8253%
28	05/05/2025	05/05/2025	Sim	0,8375%
29	05/06/2025	05/06/2025	Sim	0,8500%
30	05/07/2025	07/07/2025	Sim	0,8627%
31	05/08/2025	05/08/2025	Sim	0,8758%
32	05/09/2025	05/09/2025	Sim	0,8892%
33	05/10/2025	06/10/2025	Sim	0,9029%
34	05/11/2025	05/11/2025	Sim	0,9170%
35	05/12/2025	05/12/2025	Sim	0,9314%
36	05/01/2026	05/01/2026	Sim	0,9461%
37	05/02/2026	05/02/2026	Sim	0,9613%
38	05/03/2026	05/03/2026	Sim	0,9768%
39	05/04/2026	06/04/2026	Sim	0,9928%
40	05/05/2026	05/05/2026	Sim	1,0091%
41	05/06/2026	05/06/2026	Sim	1,0260%

42	05/07/2026	06/07/2026	Sim	1,0432%
43	05/08/2026	05/08/2026	Sim	1,0610%
44	05/09/2026	08/09/2026	Sim	1,0792%
45	05/10/2026	05/10/2026	Sim	1,0979%
46	05/11/2026	05/11/2026	Sim	1,1172%
47	05/12/2026	07/12/2026	Sim	1,1371%
48	05/01/2027	05/01/2027	Sim	1,1575%
49	05/02/2027	05/02/2027	Sim	1,1786%
50	05/03/2027	05/03/2027	Sim	1,2002%
51	05/04/2027	05/04/2027	Sim	1,2226%
52	05/05/2027	05/05/2027	Sim	1,2456%
53	05/06/2027	07/06/2027	Sim	1,2694%
54	05/07/2027	05/07/2027	Sim	1,2940%
55	05/08/2027	05/08/2027	Sim	1,3193%
56	05/09/2027	06/09/2027	Sim	1,3455%
57	05/10/2027	05/10/2027	Sim	1,3726%
58	05/11/2027	05/11/2027	Sim	1,4006%
59	05/12/2027	06/12/2027	Sim	1,4295%
60	05/01/2028	05/01/2028	Sim	1,4596%
61	05/02/2028	07/02/2028	Sim	1,4906%
62	05/03/2028	06/03/2028	Sim	1,5229%
63	05/04/2028	05/04/2028	Sim	1,5563%
64	05/05/2028	05/05/2028	Sim	1,5910%
65	05/06/2028	05/06/2028	Sim	1,6271%
66	05/07/2028	05/07/2028	Sim	1,6646%
67	05/08/2028	07/08/2028	Sim	1,7036%
68	05/09/2028	05/09/2028	Sim	1,7442%
69	05/10/2028	05/10/2028	Sim	1,7865%
70	05/11/2028	06/11/2028	Sim	1,8306%
71	05/12/2028	05/12/2028	Sim	1,8767%
72	05/01/2029	05/01/2029	Sim	1,9248%
73	05/02/2029	05/02/2029	Sim	1,9752%
74	05/03/2029	05/03/2029	Sim	2,0278%
75	05/04/2029	05/04/2029	Sim	2,0830%
76	05/05/2029	07/05/2029	Sim	2,1410%
77	05/06/2029	05/06/2029	Sim	2,2018%
78	05/07/2029	05/07/2029	Sim	2,2658%
79	05/08/2029	06/08/2029	Sim	2,3331%
80	05/09/2029	05/09/2029	Sim	2,4041%
81	05/10/2029	05/10/2029	Sim	2,4791%
82	05/11/2029	05/11/2029	Sim	2,5584%
83	05/12/2029	05/12/2029	Sim	2,6424%
84	05/01/2030	07/01/2030	Sim	2,7314%
85	05/02/2030	05/02/2030	Sim	2,8261%

86	05/03/2030	06/03/2030	Sim	2,9269%
87	05/04/2030	05/04/2030	Sim	3,0344%
88	05/05/2030	06/05/2030	Sim	3,1494%
89	05/06/2030	05/06/2030	Sim	3,2726%
90	05/07/2030	05/07/2030	Sim	3,4049%
91	05/08/2030	05/08/2030	Sim	3,5475%
92	05/09/2030	05/09/2030	Sim	3,7015%
93	05/10/2030	07/10/2030	Sim	3,8684%
94	05/11/2030	05/11/2030	Sim	4,0498%
95	05/12/2030	05/12/2030	Sim	4,2477%
96	05/01/2031	06/01/2031	Sim	4,4645%
97	05/02/2031	05/02/2031	Sim	4,7030%
98	05/03/2031	05/03/2031	Sim	4,9667%
99	05/04/2031	07/04/2031	Sim	5,2597%
100	05/05/2031	05/05/2031	Sim	5,5872%
101	05/06/2031	05/06/2031	Sim	5,9556%
102	05/07/2031	07/07/2031	Sim	6,3733%
103	05/08/2031	05/08/2031	Sim	6,8507%
104	05/09/2031	05/09/2031	Sim	7,4015%
105	05/10/2031	06/10/2031	Sim	8,0443%
106	05/11/2031	05/11/2031	Sim	8,8039%
107	05/12/2031	05/12/2031	Sim	9,7156%
108	05/01/2032	05/01/2032	Sim	10,8299%
109	05/02/2032	05/02/2032	Sim	12,2229%
110	05/03/2032	05/03/2032	Sim	14,0140%
111	05/04/2032	05/04/2032	Sim	16,4022%
112	05/05/2032	05/05/2032	Sim	19,7458%
113	05/06/2032	07/06/2032	Sim	24,7615%
114	05/07/2032	05/07/2032	Sim	33,1211%
115	05/08/2032	05/08/2032	Sim	49,8406%
116	05/09/2032	06/09/2032	Sim	100,0000%

Anexo IV

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, cj. 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia - CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries de sua 65ª Emissão (“Emissão”), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60/21”), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”);

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações

fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 8 de setembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Marcelo Leitão da Silveira
Procurador
CPF/ME: 021.590.957-70

Vinicius Moreira Pádua
Procurador
CPF/ME: 430.438.088-51

Anexo V

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante das CCI (conforme definido abaixo), **DECLARA** que **(A)** lhe foi entregue 1 (uma) via digital **(i)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os CRI da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”); e **(ii)** da “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão das CCI”), por meio da qual foram emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários; **(B)** a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI foi realizada por meio do Termo de Securitização, no qual também foi instituído, pela Securitizadora, o regime fiduciário sobre as CCI e os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/1997, assim como sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos e sobre as respectivas Garantias, estando tal regime fiduciário registrado na Instituição Custodiante; e **(C)** o Termo de Securitização e a Escritura de CCI se encontram, respectivamente, custodiada na Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do art. 18 da Lei nº 10.931/2004. Os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 8 de setembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Tatiana Scarparo Araujo
Procuradora
CPF/ME: 396.270.368-38

Brenda Ribeiro de Oliveira
Procuradora
CPF/ME: 446.451.268-22

Anexo VI

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES - AGENTE FIDUCIÁRIO

DECLARAÇÃO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 parte, CEP 04.534-004, São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato pelo seu Sócio Diretor: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva, inscrito no CPF/ME sob o nº: 001.362.577-20, portador do documento de identificação 109.003 OAB/RJ.

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 65ª
Número das Séries: 1ª e 2ª
Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil) CRI da 1ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI da 2ª Série
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 8 de setembro de 2022.

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

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Diretor

CPF/ME: 001.362.577-20

Anexo VII

ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 65ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

EMISSIONES CONJUNTA DA SECURITIZADORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("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 termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 261

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 268

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 281

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 22/08/2030

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convalidação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 386

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 8097

Data de Vencimento: 28/08/2046

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 415

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 35440

Data de Vencimento: 20/11/2026

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

Status: INADIMPLENTE

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

vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 8860

Data de Vencimento: 20/11/2026

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 423

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 15/04/2037

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 435

Emissão: 1

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 Prototípia:** a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (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 Prototípia 1:** a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototípia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototípia 1, respectivamente); (vii) **Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento:** a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototípia 1; (ix) **Fiança;** (x) **Fundo de Reserva:** Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) **Fundo de Despesas:** A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) **Fundo de Juros:** A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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 agosto de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

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

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

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

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

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

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00	Quantidade de ativos: 315007
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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: INADIMPLLENTE	
Inadimplementos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 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

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: 2

Emissão: 47

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 09/07/2027

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., 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., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

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

São Paulo, 8 de setembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Marcelo Leitão da Silveira
Procurador
CPF/ME: 021.590.957-70

Vinicius Moreira Pádua
Procurador
CPF/ME: 430.438.088-51

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

Nilson Raposo Leite
Procurador
CPF/ME: 011.155.984-73

Bianca Galdino Batistela
Procuradora
CPF/ME: 090.766.477-63

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/D6E3-5BE3-14CB-A39C> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D6E3-5BE3-14CB-A39C



Hash do Documento

8450C471EB6F86825AC5BE71284321F41FD47FD1E68CB533BA9826BA5C540B5C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/09/2022 é(são) :

- ☒ Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva (Signatário) - 001.362.577-20 em 09/09/2022 10:32 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Evidências

Client Timestamp Fri Sep 09 2022 10:32:24 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.191.82.122

Assinatura:



Hash Evidências:

6ACF5CCD73B7922FA0265B7960F0DDD9877D6DE82F33714E22213BDCDAEFB671

- ☒ Brenda Ribeiro de Oliveira (Signatário) - 446.451.268-22 em 09/09/2022 09:15 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: bro@vortx.com.br

Evidências

Client Timestamp Fri Sep 09 2022 09:15:25 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.4972613 Longitude: -46.6802013 Accuracy: 1319.64925308854

IP 201.43.160.103

Assinatura:



Hash Evidências:

3442FB47F46CF1150C97B149D6345FD726D0A72D3034BB639A59BDF7EF1E4792

☒ Vinicius Moreira Pádua (Signatário) - 430.438.088-51 em 09/09/2022 08:50 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: vinicius.padua@opeacapital.com

Evidências

Client Timestamp Fri Sep 09 2022 08:50:44 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5594417 Longitude: -46.6824947 Accuracy: 16.533

IP 189.62.151.44

Assinatura:



Hash Evidências:

75E50FCFBDD36B00E5C123736A53E7284C6901F0059C17A0A6E0DCF686787AF7

☒ Luiz Carlos Viana Girão Junior (Signatário) - 111.768.157-25 em 08/09/2022 21:15 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

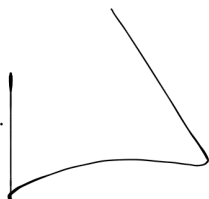
Evidências

Client Timestamp Thu Sep 08 2022 21:15:53 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 189.94.169.59

Assinatura:



Hash Evidências:

2401C451C7BEB9B3B2520C17505C7B1458990D95E11D4F6B80723C318CCD962

- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em 08/09/2022 21:14 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Evidências

Client Timestamp Thu Sep 08 2022 21:14:00 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 189.94.169.59

Assinatura:



Hash Evidências:

60C0131975C3709D6BFD03E1060600891DAD6A3F238C21A3DED6BD2D0F2735BF

- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 08/09/2022 21:12 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Evidências

Client Timestamp Thu Sep 08 2022 21:12:02 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 189.94.169.59

Assinatura:



Hash Evidências:

6BC1683002E49F243FAE75835A29B2B59C81FBB5C48D219AFBEADBAEBB28E7E1

- ☒ Marcelo Leitão Da Silveira (Signatário) - 021.590.957-70 em 08/09/2022 20:02 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Sep 08 2022 20:02:05 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.141.131.109

Assinatura:



Hash Evidências:

0157BCDAA44D0A01D887AA71C5AB9ACA25278AA85317F06CE843E71AD537B0FF

☒ Thiago Storoli Lucas (Signatário) - 470.335.718-60 em 08/09/2022 19:44 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: thiago.storoli@opeacapital.com

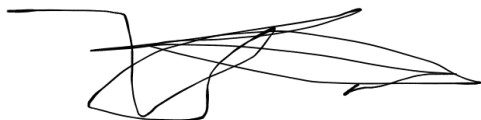
Evidências

Client Timestamp Thu Sep 08 2022 19:44:28 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 201.1.143.227

Assinatura:



Hash Evidências:

DD731DAE8F63EACE1694E26ACCEEA1A368033356E424CCD088B08DE8BE6891B2

☒ Tatiana Scarparo Araujo (Signatário) - 396.270.368-38 em 08/09/2022 19:12 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: tsa@vortex.com.br

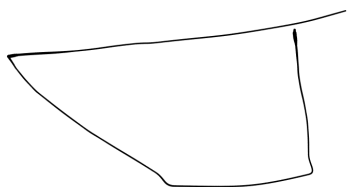
Evidências

Client Timestamp Thu Sep 08 2022 19:12:14 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5322908 Longitude: -46.6850215 Accuracy: 981.4084885975042

IP 187.34.240.226

Assinatura:



Hash Evidências:

81A9F8F6FE24A7BB2FD3827FC4872880EC676819984795D458B6189976145399

