

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA  
OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS  
PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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

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

21 de novembro de 2022.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430/22”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª emissão da Opea Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430/22 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – 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:

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

“Agente Fiduciário”:

**A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“ANBIMA”:

**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,

à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Assembleia Especial de Investidores" ou "AEI":

Assembleia especial de investidores dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente":

a **KPMG Auditores Independentes**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM nº 60;

"Banco Liquidante":

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Boletins de Subscrição":

Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI;

"B3":

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"Cedente":

O **VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.516.185/0001-70 ("Cedente"), neste ato representado por sua administradora fiduciária, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administradora");

" <u>CCIs</u> ":	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, representativa do Contrato de Locação São Paulo, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI São Paulo (" <u>CCI São Paulo</u> "), observado que, após a implementação da Condição Suspensiva, significará o conjunto das cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, representativas dos Contratos de Locação Rio de Janeiro, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCIs Rio de Janeiro (" <u>CCIs Rio de Janeiro</u> ");
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>CPF/ME</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
" <u>Compromisso de Investimento</u> ":	Significa o Compromisso de Investimento, a ser celebrado pelos investidores que subscreverão os CRI, por meio do qual serão estabelecidas os termos, condições e forma de integralização dos CRI.
" <u>Condição Resolutiva</u> ":	Significa que a Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Rio de Janeiro está sujeita à condição resolutiva, nos termos do artigo 127 do Código Civil, consistente na implementação da Condição Suspensiva, ocasião em que extinguir-se-á a Cessão Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários Rio de Janeiro, escolhidos a critério do Cedente;
" <u>Condição Suspensiva</u> ":	Significa a condição existente em relação à cessão dos Créditos Imobiliários Rio de Janeiro representados pelas CCIs Rio de Janeiro, representativas dos Contratos de Locação Rio de Janeiro, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, que será implementada na hipótese de rescisão do Contrato de Locação São Paulo, conforme Cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão. Após a implementação da Condição Suspensiva, a definição de " <u>Créditos Imobiliários</u> " passará a abranger, também, os Créditos Imobiliários Rio de Janeiro;

<u>"Condições Precedentes":</u>	São as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Segunda Liberação, quando denominadas em conjunto;
<u>"Condições Precedentes Primeira Liberação":</u>	São as condições precedentes descritas na Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão, cujo atendimento deve preceder ao pagamento da Primeira Liberação de Recursos pela Securitizadora ao Cedente;
<u>"Condições Precedentes Segunda Liberação":</u>	São as condições precedentes descritas na Cláusula 3.6.1 do Contrato de Cessão, cujo atendimento deve preceder ao pagamento da Segunda Liberação de Recursos pela Securitizadora ao Cedente;
<u>"Conta Arrecadadora":</u>	A conta corrente nº 15994-6, agência 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente nº 16024-1, agência 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
<u>"Conta de Livre Movimentação":</u>	A conta corrente de titularidade do Cedente onde será depositado o Preço de Cessão, a ser oportunamente indicada pelo Cedente em notificação a ser encaminhada à Securitizadora;
<u>"Contador do Patrimônio Separado":</u>	A <b>VERDUS SERVICOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.092.592/0001-14, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , pelo qual a Cedente formalizou cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários São Paulo à Securitizadora, bem como a cessão, sob Condição Suspensiva, dos Créditos Imobiliários Rio de Janeiro à Securitizadora;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária
<u>"Contratos de Locação":</u>	Significa, dentre o Contrato de Locação São Paulo e os Contratos de Locação Rio de Janeiro, aqueles cujos créditos imobiliários houverem sido objeto de efetiva cessão à Securitizadora no âmbito desta Emissão nos termos do Contrato de Cessão, conforme eventualmente aditado;

"Contrato de Locação São Paulo":

Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais*", firmado em 27 de fevereiro de 2019, aditado em 11 de setembro de 2019 e 19 de março de 2021, por meio do qual os Imóveis São Paulo foram locados pelo Cedente ao Locatário São Paulo;

"Contratos de Locação Rio de Janeiro":

Significa os contratos de locação descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão, por meio dos quais o Imóvel Rio de Janeiro foi locado pelo Cedente aos Locatários Rio de Janeiro;

"Contratos de Locação Barueri":

Significa os contratos de locação descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão, por meio dos quais o Imóvel Barueri foi locado pelo Cedente aos Locatários Barueri;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente":

Significa, nesta data, os Créditos Imobiliários Rio de Janeiro cedidos fiduciariamente sob Condição Resolutiva;

"Créditos Imobiliários":

Significa a totalidade dos Créditos Imobiliários São Paulo e, a partir de quando implementada a Condição Suspensiva, os Créditos Imobiliários Rio de Janeiro;

"Créditos Imobiliários São Paulo":

Significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação São Paulo à Securitizadora, sendo o Cedente o único titular (i) de créditos imobiliários correspondentes à totalidade dos aluguéis devidos pelo Locatário São Paulo, na forma, prazo e demais condições estabelecidas no Contrato de Locação São Paulo, conforme descrito no Anexo I a este Termo; bem como (ii) de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelo Locatário São Paulo ao Cedente por força do Contrato de Locação São Paulo, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação São Paulo ;

"Créditos Imobiliários Rio de Janeiro":

Significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Rio de Janeiro à Securitizadora, sendo o Cedente o único titular (i) de créditos imobiliários correspondentes à totalidade dos aluguéis devidos pelos Locatários Rio de Janeiro, na forma, prazo e demais condições estabelecidas nos Contratos de Locação Rio de Janeiro, conforme descrito no Anexo I a este Termo; bem como (ii) de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Cedente por força dos Contratos de Locação Rio de Janeiro, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação Rio de Janeiro;

**"Créditos Imobiliários Barueri":**

Significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Barueri à Securitizadora, sendo o Cedente o único titular (i) de créditos imobiliários correspondentes à totalidade dos aluguéis devidos pelos Locatários Barueri, na forma, prazo e demais condições estabelecidas nos Contratos de Locação Barueri, conforme descrito no Anexo I a este Termo; bem como (ii) de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Barueri ao Cedente por força dos Contratos de Locação Barueri, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação Barueri;

**"CRI":**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª Emissão da Emissora, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização;

**"CVM":**

É a Comissão de Valores Mobiliários;

**"Data de Emissão":**

21 de novembro de 2022;

**"Data de Integralização":**

As datas em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, nos termos do Boletim de Subscrição, e em conformidade com o disposto no Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;

**"Data de Pagamento":**

Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

**"Data de Vencimento Final":** 29 de novembro de 2030;

**"Dia(s) Útil(eis)":**

Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

**"Distribuidor":**

A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60;

**"Documentos da Operação":**

Significa, em conjunto: (i) os Contratos de Locação e seus aditamentos; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão da CCI São Paulo e a Escritura de Emissão das CCIs Rio de Janeiro; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem



a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

“Escrituras de Emissão de CCI”

Significa em conjunto a Escritura de Emissão de CCI São Paulo e a Escritura de Emissão de CCIs Rio de Janeiro.

“Escritura de Emissão de CCI São Paulo”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio da qual é emitida a CCI São Paulo representativa dos Créditos Imobiliários São Paulo;

“Escritura de Emissão de CCIs Rio de Janeiro”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio da qual são emitidas as CCIs Rio de Janeiro representativas dos Créditos Imobiliários Rio de Janeiro;

“Escriturador dos CRI”:

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Eventos de Recompra Compulsória”:

São os eventos previstos na Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, diante de cuja ocorrência a Cedente estará obrigada a realizar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra aplicável, nos termos da Cláusula 5.1.3 do Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses e observada a deliberação pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de investidores;

“Fundo de Despesas”:

Fundo que será composto na Conta Centralizadora, mediante a retenção do montante de R\$ 47.838,11 (quarenta e sete mil oitocentos e trinta e oito reais e onze centavo), para a composição de um fundo de despesas, cujos valores serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) e cujo valor total deverá cobrir, até a integral liquidação dos CRI, o montante equivalente a 6 (seis) meses de despesas recorrentes mensais (“Valor Mínimo de Fundo de Despesas”);



"Fundo de Reserva":

Fundo que será composto na Conta Centralizadora, mediante a retenção do montante de R\$ 1.085.679,27 (um milhão e oitenta e cinco mil e seiscentos e setenta e nove reais e vinte e sete centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), para a composição inicial do fundo de reserva, cujo valor total deverá cobrir, até a integral liquidação dos CRI, o montante equivalente a 3 (três) parcela mensais de Juros Remuneratórios e Amortização, conforme definidos no Termo de Securitização ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), cujos recursos poderão ser utilizados pela Securitizadora para suportar eventuais inadimplementos das obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI;

"Garantias":

A Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

"Imóvel Barueri":

Significa o imóvel objeto da matrícula nº 72.256 do Registro de Imóveis de Barueri – SP;

"Imóvel Rio de Janeiro":

Significa o imóvel objeto da matrícula nº 64.444 do 3º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ;

"Imóveis São Paulo":

Significam os conjuntos comerciais e vagas de garagem descritos e caracterizados nas matrículas nºs 25.160, 102.746, 102.747, 102.748, 102.749, 102.750, 102.751 e 102.752, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

"Instituição Custodiante":

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instrução CVM nº 476":

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

"Investidores Profissionais":

São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;

"Investidores Qualificados":

São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;

"Investimentos Permitidos":

Os valores retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora em: (i) títulos públicos federais; e/ou (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e/ou (iii) quotas de fundos de investimento

classificados nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples;

- "IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "Juros Remuneratórios": Significa os Juros Remuneratórios;
- "Leis Anticorrupção": Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
- "Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- "Lei nº 9.514/97": Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
- "Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- "Locatário São Paulo": A **WEWORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 11º e 12º andares, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.301.943/0001-50;
- "Locatários": Quando em conjunto, aqueles dentre o Locatário São Paulo, os Locatários Barueri e os Locatários Rio de Janeiro cujos créditos imobiliários devidos tenham sido objeto de efetiva cessão no âmbito desta Emissão;
- "Locatários Barueri": C&A Modas Ltda. com sede na Al. Araguaia, nº 1222, Barueri, SP, inscrita no CNPJ nº 45.242.914/0001-05;
- "Locatários Rio de Janeiro": Barbosa, Mussnich & Aragão, sociedade de advogados, com sede no Largo do Ibam, nº 1, andares 3, 4 e 6 e andar 5 e 7 em parte, Humaitá, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ nº 00.450.968/0001-10 e Associação Congregação Santa Catarina- Casa de Saúde São José, com sede na Rua Macedo Sobrinho, nº 21, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ

nº 60.922.168/0003-48 ;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Obrigações Garantidas”:

A obrigação do fiel, pontual e integral cumprimento (i) do pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não, assumidas pelo Cedente e pelos Locatários, conforme aplicável, nos Contratos de Locação que tenham sido objeto de efetiva cessão no Contrato de Cessão e nos termos dos demais Documentos da Operação; (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos mencionados Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observados os termos definidos no Contrato de Cessão; e (iv) pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado, nos termos da lei e do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, estando, portanto, automaticamente dispensada a sua oferta de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações

fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados;

**"Preço de Cessão":**

Significa o valor pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a ser pago pela Securitizadora ao Cedente, na importância de **(i)** R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), no âmbito da Primeira Liberação de Recursos, e **(ii)** até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), no âmbito da Segunda Liberação de Recursos, cujo valor exato será obtido, na data de pagamento da Segunda Liberação de Recursos, pela razão entre 15.000.000 (quinze milhões) e o valor nominal unitário dos CRI na segunda Data de Integralização, arredondado para baixo, com seu resultado multiplicado pelo valor nominal unitário dos CRI na segunda Data de Integralização, nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão;

**"Preço de Cessão Líquido":**

Significa o Preço de Cessão após as deduções e as retenções indicadas na Cláusula 3.3. do Contrato de Cessão, observados os termos e condições para o pagamento da Primeira Liberação de Recursos e da Segunda Liberação de Recursos, nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão;

**"Primeira Liberação de Recursos":**

A primeira liberação de recursos, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), descontados os valores indicados nos itens "i" a "iv" da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, que será realizada no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do cumprimento integral das Condições Precedentes para Primeira Liberação de Recursos;

**"Integralização":**

A integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização, correspondente ao valor da Primeira Liberação de Recursos e da Segunda Liberação de Recursos, nos termos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, mediante o atendimento da totalidade das respectivas Condições Precedentes;

**"Recompra Compulsória":**

Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, que a Cedente estará obrigada a efetuar, nos termos da Cláusula 6.1. do Contrato de Cessão, mediante a ocorrência do(s) Evento(s) de Recompra Compulsória;

**"Recompra Facultativa":**

Significa a recompra facultativa, integral ou parcial, dos

Créditos Imobiliários, que a Cedente terá a prerrogativa de efetuar, nos termos da Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão, mediante a prévia e expressa notificação enviada à Securitizadora, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à data na qual o Cedente pretenda realizar a recompra facultativa, que ocorrerá sempre em uma Data de Pagamento dos CRI;

"Regime Fiduciário":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22;

"Resolução CVM nº 17"

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

"Resolução CVM nº 30":

**Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;**

"Resolução CVM nº 60":

**Resolução da CVM nº 60, de 12 de dezembro de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;**

"Segunda Liberação de Recursos":

A segunda liberação de recursos, no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cujo valor exato será obtido, na data de pagamento, pela razão entre 15.000.000 (quinze milhões) e o valor nominal unitário dos CRI na segunda Data de Integralização, arredondado para baixo, com seu resultado multiplicado pelo valor nominal unitário dos CRI na segunda Data de Integralização, nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, descontado o montante necessário para composição do Fundo de Reserva indicado na Cláusula 3.3, item "iv", do Contrato de Cessão. A Segunda Liberação de Recursos será realizada em até 30 (trinta) dias após notificação pelo Cedente para que a Securitizadora proceda à liberação, que deverá ser enviada dentro do prazo de até 12 (doze) meses, contados a partir da Primeira Liberação de Recursos ("Período de Solicitação da Segunda Liberação"), no valor a ser indicado pelo Cedente na notificação em questão, e desde que atendidas as respectivas Condições Precedentes para a Segunda Liberação de Recursos. Decorrido o Período de Solicitação da Segunda Liberação sem manifestação do Cedente, a Securitizadora não mais estará obrigada a realizar a Segunda Liberação de Recursos e, os CRI não integralizados remanescentes serão cancelados nos termos da Cláusula 3.6.4, deste Termo de Securitização;

"Termo de Securitização":

Significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos*

*Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª emissão, da Opea Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;*

“Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Valor de Recompra”:

Em razão da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, caso a deliberação seja no sentido de declarar a Recompra Compulsória, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, em segunda convocação, por qualquer motivo, ou não haja quórum suficiente para deliberar pela matéria, o Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, sendo certo que o valor da referida recompra será correspondente ao saldo residual necessário para o pagamento integral dos CRI, a ser apurado na data da Recompra Compulsória, acrescido de eventuais encargos moratórios e despesas em aberto do Patrimônio Separado respeitados os prazos ali previstos. Na ocorrência da Recompra Compulsória, após a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Cedente, aqui disposta, o presente Contrato de Cessão extinguir-se-á de pleno direito;

“Valor de Recompra Facultativa”:

No caso de o Cedente exercer a prerrogativa de Recompra Facultativa, integral ou parcial, o valor da referida recompra será correspondente ao saldo devedor a ser resgatado ou amortizado dos CRI, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário”:

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão; e

“Valor Total da Emissão”:

Até R\$ 32.143.000,00 (trinta milhões cento e quarenta e três mil reais), observados os termos da Cláusula 6.2.3, deste Termo de Securitização.

**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. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

## **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 São Paulo, de titularidade da Securitizadora, aos CRI da Série Única da 81ª Emissão da Securitizadora, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo.



2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários São Paulo, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 105.400.538,72 (cento e cinco milhões e quatrocentos mil e quinhentos e trinta e oito reais e setenta e dois centavos), na Data de Emissão. Caso implementada a Condição Suspensiva, o conceito de Créditos Imobiliários passará a abranger totalidade dos Créditos Imobiliários Rio de Janeiro, automaticamente, independentemente de qualquer aditamento a este Termo de Securitização.

2.2.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos deverão ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela 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, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora:

- (a) constituem Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, não se confundindo com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis até que se complete o resgate da totalidade dos CRI ou até que sejam preenchidas eventuais condições de liberação parcial que venham a ser previstas neste Termo de Securitização, se for o caso;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso e (vii) quaisquer outras despesas incorridas pela Emissora para a realização do patrimônio separado;

- (d) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão afetados.

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

2.6. Emissão da CCI: As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Securitizadora e as Escrituras de Emissão de CCI São Paulo e Rio de Janeiro encontram-se custodiada junto à Instituição Custodiante, razão pela qual serão as CCIs devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A arrecadação e administração dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora, por si ou por empresas de seu grupo econômico, até a integral, plena e eficaz quitação do seu saldo devedor, cabendo-lhe:

- a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação;
- b) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Locatários por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de eventual multa e/ou indenização; e
- c) acompanhar eventual cobrança, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face dos Locatários, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos de Locação, inclusive, mas não exclusivamente, mediante a execução das Garantias que será conduzida pelo Cedente. Poderá ser realizada a cobrança, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Imobiliários em face dos Locatários pela Cessionária, caso notificado pelo Cedente o mesmo deixe de, injustificadamente, adotar as medidas cabíveis.

2.8. Preço de Cessão: O valor a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, de forma parcelada, mediante os procedimentos e de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão.

2.9.O pagamento do Preço de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão, após deduzidos os valores descritos na Cláusula 3.3. do Contrato de Cessão, conforme aplicável à Primeira Liberação de Recursos ou à Segunda Liberação de Recursos, observando-se o devido atendimento das respectivas Condições Precedentes.

2.10. Ajuste no Preço de Cessão: Mensalmente, após a apuração do montante necessário ao pagamento integral da parcela mensal dos CRI, o Preço de Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula ("Ajuste do Preço de Cessão").

2.10.1. Em cada Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão (conforme abaixo definido), a Securitizadora realizará o cálculo do valor de referência ("VR"), de forma a verificar a ocorrência do Ajuste do Preço de Cessão, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VR = (QMM/VA), \text{ onde:}$$

VR = Valor de Referência.

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da (i) parcela de amortização programada dos CRI, devida no Mês de Apuração, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste Termo de Securitização, (ii) valores eventualmente devidos a título de multas e encargos moratórios nos termos deste Termo de Securitização e dos Contratos de Locação cujos Créditos Imobiliários tenham sido efetivamente cedidos, (iii) eventuais despesas do Patrimônio Separado em aberto, sendo certo que, caso os CRI sejam pagos com mora, em decorrência de atos ou fatos imputáveis ao Cedente, deverá ser somado ao valor de pagamento dos CRI a remuneração dos CRI devida entre a data estabelecida para o pagamento dos CRI e a data na qual os CRI forem efetivamente pagos.

VA = Valor dos Créditos Imobiliários devidos no Mês de Apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação objeto da Cessão.

Por "Mês de Apuração", para fins deste instrumento, entende-se: entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior.

2.10.2. Em qualquer Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão verificado VR inferior a 1 (um), deverá a Securitizadora restituir ao Cedente, parcela dos Créditos Imobiliários, a título de reajuste do Preço de Cessão, devendo o valor ser calculado conforme a seguinte fórmula ("Parcela Resolvida da Cessão").

$$PR = (1 - VR) \times VA$$

onde:

PR = Valor da Parcela Resolvida da Cessão, em virtude da constatação, na Data de Verificação em questão, do implemento do Ajuste do Preço de Cessão;

VR = conforme acima definido; e

VA = Valor devido dos Créditos Imobiliários no Mês de Apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação objeto da Cessão.

2.10.3. O pagamento da Parcela Resolvida da Cessão, pela Securitizadora à Cedente, deverá ser realizado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido), em moeda corrente nacional, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções.

2.10.4. Caso o VR seja igual a 1 (um), nenhuma compensação entre a Securitizadora e a Cedente será devida.

2.10.5. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Securitizadora nos termos estabelecidos acima serão finais e obrigarão a Securitizadora ao pagamento da Parcela Resolvida da Cessão.

2.10.6. Para os fins do disposto nesta Cláusula e seus subitens, "Data de Verificação" significa todo dia 15 (quinze) de cada mês ou, caso este não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.

2.11. Índices de Cobertura. Até a integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas, com base nas informações relacionadas aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, deverão ser atendidos os índices de cobertura abaixo descritos, durante toda a vigência da Emissão ("Índices de Cobertura"), a saber:

(i) Índice de Cobertura de Recebíveis Mensais:

$$\frac{\text{Recebíveis Mensais}}{\text{Parcela Mensal de Amortização e Juros Remuneratórios}} \geq 2,000$$

onde,

(a) "Recebíveis Mensais": conforme apurado pela Securitizadora em cada Data de Verificação, são os valores pagos a título de aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários ao Cedente por força dos Contratos de Locação, objeto da Cessão e da Cessão Fiduciária, efetivamente recebidos na Conta Arrecadadora; e

(b) "Parcela Mensal de Amortização e Juros Remuneratórios": significa o valor da parcela mensal do CRI do respectivo mês, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário.

(ii) Índice de Cobertura Saldo Devedor:

$$\text{Créditos Elegíveis} > 1,2000$$

## Saldo Devedor dos CRI

onde,

a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pela Cessionária em cada Data de Verificação, é o valor presente dos créditos vincendos a título de aluguéis, calculados com base na taxa utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI, bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários ao Cedente por força dos Contratos de Locação, objeto desta Cessão e da Cessão Fiduciária, a serem recebidos na Conta de Arrecadadora até a Data de Vencimento Final; e

b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário, de acordo com os termos do Anexo VI deste Contrato de Cessão.

2.11.1. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a cada Data de Verificação, conforme definido no item 2.10.6., a Securitizadora deverá (a) apurar os recursos arrecadados ("Arrecadação Mensal") na Conta Arrecadadora, referentes aos pagamentos relacionados aos Contratos de Locação, incluindo os Contratos Cedidos Fiduciariamente e os Contratos de Locação que integrem o lastro dos CRI e (b) fornecer ao Agente Fiduciário o relatório mensal de atendimento dos Índices de Cobertura.

2.11.2. Mensalmente, após ao cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, todo o excedente apurado na Conta Arrecadadora, decorrente da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Excedente"), deverá ser destinado à Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Verificação.

2.11.3. Caso a Securitizadora verifique a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e/ou descumprimento de qualquer disposição contratual contida seja no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, os recursos decorrente dos Contratos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Arrecadadora deverão ser retidos até que o descumprimento contratual seja sanado, enviando a instrução de bloqueio ao banco responsável na mesma data do descumprimento contratual, ou até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme o caso.

2.11.4. Caso, em qualquer Data de Verificação, os Índices de Cobertura sejam descumpridos, o Cedente ficará obrigado a adotar um dos procedimentos a seguir descritos, de modo a recompor o Índice de Cobertura que seja descumprido: (i) reforço da Cessão Fiduciária, mediante a apresentação, pelo Cedente à Cessionária, de novos direitos creditórios, escolhidos a critério do Cedente, mediante a aprovação de mencionados novos direitos creditórios pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, com a subsequente formalização de Termo de Cessão Fiduciária, nos termos da minuta do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que o reforço da Cessão Fiduciária mediante a apresentação dos Créditos Imobiliários Barueri não estará sujeita à aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, conforme abaixo previsto ("Recomposição de Índice de Cobertura"); ou (ii) recompra parcial dos Créditos Imobiliários, em montante suficiente à recomposição de Índice de Cobertura.

2.11.4.1. Para a recomposição dos Índices de Cobertura, na modalidade prevista no item “i” acima, o Cedente poderá apresentar direitos creditórios por ele titulados e/ou titulados por suas controladas, decorrentes da exploração e/ou das atividades desenvolvidas em quaisquer imóveis de sua propriedade, assim como os Créditos Imobiliários Barueri, observado que, caso o Cedente deseje reforçar a Cessão Fiduciária com os Créditos Imobiliários Barueri, estes consideram-se previamente aprovados, dispensando-se a realização de Assembleia Especial de Investidores para tanto.

2.11.4.2. Caso realizado o reforço da Cessão Fiduciária, nos termos acima, ou em razão do cumprimento da condição precedente para Segunda Liberação de Recursos, nos termos da Cláusula 3.4.1, alínea “(d)” do Contrato de Cessão, a definição de “Imóveis”, “Contratos de Locação”, “Locatários”, “Contrato Cedido Fiduciariamente” e “Direitos Creditórios” ou “Créditos Cedidos Fiduciariamente” passará também a abranger o Imóvel Barueri, Contratos de Locação Barueri, Locatário Barueri e Créditos Imobiliários Barueri, respectivamente, assim como quaisquer outros imóveis contratos de locação, locatários e créditos imobiliários que sejam objeto de cessão fiduciária.

2.11.4.3. Os procedimentos descritos na Cláusula 2.11.4 acima, serão escolhidos a critério do Cedente.

2.11.4.4. Nas hipóteses da Cláusula 2.11.4.1., “i” e “ii”, acima, o Cedente deverá realizar o reforço de garantia da Cessão Fiduciária, ou a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de notificação pela Securitizadora neste sentido, a qual deverá informar o montante adicional de Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o montante a ser pago a título de recompra parcial, necessários para a recomposição do Índice de Cobertura.

2.11.4.5. Na hipótese do item 2.11.4.1., “ii”, acima, não será devido pelo Cedente qualquer prêmio de pré-pagamento.

2.12. Substituição de Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser substituídos, mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

- (a) **Emissão**: A 81ª (octogésima primeira) Emissão de CRI da Securitizadora;
- (b) **Série**: Única;
- (c) **Quantidade de CRI**: São emitidos até 32.143 (trinta e dois mil cento e quarenta e três) CRI, observados os termos da Cláusula 6.2.3, deste Termo de Securitização.;
- (d) **Valor Global da Emissão**: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a até R\$ 32.143.000,00 (trinta e dois milhões cento e quarenta e três mil reais), observados os termos da Cláusula 6.2.3, deste Termo de Securitização.;



- (e) **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI é o dia 21 de novembro de 2022;
- (g) **Prazo de vencimento:** O prazo total dos CRI será de 2.930 (dois mil e novecentos e trinta) dias, vencendo-se, portanto, em 29 de novembro de 2030;
- (h) **Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- (i) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Juros Remuneratórios”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização Programada será paga conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de dezembro de 2022;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado até a Data de Vencimento, conforme informado no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de dezembro de 2022;
- (l) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (p) **Carência:** Não há;
- (q) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de

Despesas e pelo Fundo de Reserva;

**(r) Forma:** nominal e escritural; e

**(s) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**Categoria.** Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria do Empreendimento Imobiliário, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

**Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelo Locatário São Paulo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

**Tipo de Segmento.** O Empreendimento Imobiliário enquadra-se nos segmentos "Imóvel comercial e lajes corporativas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

**Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação São Paulo, se enquadrando, portanto, na categoria "Outros", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

**3.1 Aprovação societária da Emissora:** A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 428.626/22-1, em 19 de agosto de 2022.

**3.2 Destinação de Recursos dos CRI pela Emissora.** Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para:

**(i)** pagamento de custos iniciais relacionados com a Emissão;

**(ii)** formação do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas e do Valor Inicial do Fundo de Reserva, respectivamente, da Primeira Liberação de Recursos;

**(iii)** o montante de R\$ 261.359,48 (duzentos e sessenta e um mil e trezentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos), para pagamento do Prêmio Inicial (conforme abaixo definido);

**(iv)** o montante equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor da parcela objeto da Segunda Liberação de Recursos, para pagamento aos titulares dos CRI de uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio ("Prêmio de Opção"), a ser pago mensalmente, em cada Data de Pagamento dos CRI, conforme indicado no Anexo III a este Contrato de Cessão ("Datas de Pagamento do Prêmio de Opção"), até: (a) a data da segunda integralização dos CRI, em montante suficiente para o pagamento da Segunda Liberação de Recursos; ou (b) a data em que o Cedente indicar à Securitizadora, mediante notificação, que não solicitará a Segunda Liberação de Recursos, durante o Período de Solicitação da Segunda Liberação; ou, ainda, (c) a data de término do Período de Solicitação da Segunda Liberação, no qual o Cedente pode exercer sua

faculdade de solicitar a Segunda Liberação de Recursos, e não o faça, o que ocorrer primeiro ("Datas de Pagamento do Prêmio de Opção"). Na hipótese do item "b", acima, o Pagamento do Prêmio de Opção deverá ser proporcional ao período transcorrido entre o início do Período de Solicitação da Segunda Liberação e a data em que o Cedente notificar a Securitizadora. O Prêmio de Opção será calculado conforme fórmula abaixo:

$$PO = R\$ 15.000.000,00 \times (FJ - 1)$$

Onde:

**PO** = Prêmio de Opção, devido nas Datas de Pagamento do Prêmio de Opção, devendo ser observada a proporcionalidade do Prêmio de Opção no caso do item "b", do inciso "v", acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

$$i = 1\%$$

**dup** = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRIs ou Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. Para o primeiro "dup" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis, sendo "dup" um número inteiro

e

(v) pagamento à Cedente do valor do Preço de Cessão Líquido dos Créditos Imobiliários.

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

**3.4. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pelo Distribuidor, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

**3.5.** A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas "*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 03*", de 11 de novembro de 2019, alterada pela "*Regras e Procedimentos nº 04*", de 04 de maio de 2020, com as alterações introduzidas pelas "*Regras e Procedimentos Nº 07/21*" da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.6.1.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Distribuidor deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

**3.6.2.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados à vista, nas datas e de acordo com os termos e condições previstos no Compromisso de Investimento, pelos Investidores Profissionais, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.6.3.** Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados em até 02 (duas) Datas de Integralização, nos seguintes termos: (i) na primeira Data de Integralização serão integralizados CRI em montante suficiente para o pagamento da Primeira Liberação de Recursos, nos termos da Cláusula 3.5, "(i)" do Contrato de Cessão; e (ii) na segunda Data de Integralização serão integralizados CRI em montante suficiente para o pagamento da Segunda Liberação de Recursos, caso solicitada pelo Cedente, nos termos da Cláusula 3.5, "(ii)".

**3.6.4.** Cancelamento dos CRI Não Integralizados. Caso não seja realizada a integralização da totalidade dos CRI para o pagamento da Segunda Liberação de Recursos, todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da segunda Data de Integralização dos CRI, ou do término do Período de Solicitação da Segunda Parcela, conforme o caso. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

**3.7.** Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.8.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Distribuidor enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.9. abaixo.

**3.9.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias contados

do encerramento da Oferta, o Distribuidor deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, e, nos termos do §1º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.10.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Distribuidor deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.9. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.11. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre 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, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.11.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

## **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 pelo Investidor Profissional.

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento. Os CRI serão integralizados, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário em cada Data de Integralização, conforme previstas no Compromisso de Investimento.

**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 dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## **CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI.** A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.2. Atualização Monetária.** Os CRI não serão objeto de Atualização Monetária.

**5.3. Juros Remuneratórios.** Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos em cada Data de

Pagamento, com taxa equivalente aos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"):

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

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

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde,

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:



**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator\ Spread = \left( \frac{(Spread)}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

**Spread = 3,5000 (três inteiros e cinco mil décimos de milésimos);**

**dup:** número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo "dup" um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + DI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de DI<sub>k</sub> será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis;
- (vii) para os fins deste Termo, "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento, conforme Anexo II do presente Termo; e
- (viii) para os fins deste Termo "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da última Data de Pagamento (inclusive) ou da última data de amortização ou incorporação (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive), ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do

seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

**5.3.1.** Adicionalmente aos Juros Remuneratórios, será paga aos Titulares dos CRI na primeira data de integralização dos CRI, em até dois dias da primeira data de integralização dos CRI, uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, no montante de R\$ 261.359,48 (duzentos e sessenta e um mil e trezentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos) ("Prêmio Inicial").

**5.3.2.** Observado o disposto na cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**5.3.2.1.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Securitizadora, Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emitente, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios entre a Cedente e os Titulares de CRI, ou caso não seja obtido quórum de instalação em primeira e segunda convocações, a Cedente deverá efetuar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da respectiva assembleia, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou ainda em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na assembleia, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, o que implicará o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**5.3.2.2.** A Taxa DI passará a ser novamente utilizada para apuração dos valores devidos em razão dos CRI a partir de sua data de publicação.

**5.4.** Amortização Programada dos CRI. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização até a Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada dos CRI"), ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI, ou de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado Total dos CRI. O cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo deste Termo de Securitização.

**5.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

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

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA DOS CRI**

**6.1. Resgate Antecipado:** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado") na hipótese **(i)** de Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra para tanto, nos termos previstos na Cláusula Sexta do Contrato de Cessão, **(ii)** de Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra Facultativa para tanto, nos termos previstos na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão e/ou **(iii)** indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 5.3.2 acima, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice ("Resgate Antecipado Total").

**6.1.1.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.2.** Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.3.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.4.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2. Amortização Extraordinária Compulsória.** A Emissora deverá promover a amortização extraordinária compulsória dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, nas hipóteses **(i)** de Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra parcial para tanto, nos termos previstos na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão, ou **(ii)** de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra Facultativa para tanto, conforme aplicável, nos termos previstos na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão.

**6.2.1.** Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora serão integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

**6.2.2.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

**6.2.3.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.4.** A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1.** A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

**7.1.** Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária constituída pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

**7.2.** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização.

**7.2.1.** Caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização; e (ii) com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento, a serem transferidos da Conta Arrecadadora para a Conta Centralizadora no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

**7.2.2.** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Cessionária nos Investimentos Permitidos.

**7.2.3.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Despesas, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente ao Cedente, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**7.2.4.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e o Cedente não efetue diretamente tais pagamentos ou não seja possível realizar a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

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

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

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

**7.2.8.** Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação de Securitização.

**7.2.9.** Os recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

**7.3. Fundo de Reserva:** A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.

**7.3.1.** Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização; e (ii) com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento, a serem transferidos da Conta Arrecadadora para a Conta Centralizadora no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

**7.3.2.** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

**7.3.3.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente ao Cedente, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

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

**7.4.** Disposições Comuns às Garantias. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

**7.4.1.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

**7.4.2.** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

**7.4.3.** O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para a concessão de financiamento à Cedente no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Cedente ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em seu *website*, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**8.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, III da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem



como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

**8.2.1.** A Emissora declara com base na diligência jurídica realizada pelo assessor legal 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.

**8.3.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3 ou ao Escriturador, se for o caso, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e sejam públicas.

**8.3.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e 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; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão Securitização e neste Termo de Securitização, 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 Emissora; **(iv)** nos termos previstos na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60/21, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário o relatório indicado na cláusula 8.2 acima; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; **(viii)** manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário; **(ix)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(x)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e **(xi)** após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário

e dos investidores.

**8.3.2.** A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

**8.4. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

**8.5.** A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.6.** A Emissora 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)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e)** os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f)** 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 no

Contrato de Cessão;

- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**8.6.1.** A Emissora 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: Na forma do artigo 25 e 26 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora e a Cessão Fiduciária, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será custodiado na Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/21 e no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, respectivamente.

**9.1.1.** Para os fins do inciso (viii) do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, a Emissora declara, neste ato, que a instituição do Regime Fiduciário abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta Arrecadadora, a Conta Centralizadora, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.

**9.2.** Conta Arrecadadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Arrecadadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora 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.

**9.6.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelos auditores externos da Emissora.

**9.7. Declarações da Emissora:** Para fins do disposto no suplemento à Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação às CCIs, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI serão realizadas pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e recebido o de acordo do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, 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 ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso tenha sido verificado, pela Securitizadora, o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, caso tenha sido verificado, pela Securitizadora, o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (g) Pagamento da Amortização Programada dos CRI no respectivo período;
- (h) Caso a Securitizadora verifique a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e/ou descumprimento de qualquer disposição contratual contida seja no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, os recursos remanescentes deverão ser retidos até que o descumprimento contratual seja sanado; e
- (i) Caso a Securitizadora não verifique a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e/ou descumprimento de qualquer disposição contratual contida seja no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação, em sua integralidade.

**9.8.1.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, com o recebimento do relatório de encerramento conferido pelo Agente Fiduciário tão

logo os Créditos Imobiliários sejam satisfeito aos Titulares de CRI e emissão do termo de quitação pela Securitizadora, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva existentes na Conta Centralizadora, para a Conta de Livre Movimentação, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão, assim como quaisquer outros recursos remanescentes na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora.

**9.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado:** A Emissora 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 condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**9.9.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

**9.10. Gestão de Recursos:** Os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos à Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

**9.11. Investimentos Permitidos:** Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

**9.11.1.** A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, salvo aqueles decorrentes de dolo ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

**9.11.2.** A Cláusula 9.11.1 acima não se aplica às hipóteses em que eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas constatados no âmbito dos Investimentos Permitidos decorram do descumprimento, pela Securitizadora, do prazo de 2 (dois) Dias Úteis indicado na definição de “Investimentos Permitidos”, que configurará, para os fins deste Termo, demora no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, caso em que



a Securitizadora será responsabilizada pelos ônus mencionados nesta Cláusula, inclusive quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

**9.11.3.** Correrão por conta do Cedente, com recursos do Patrimônio Separado, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

**9.11.4.** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora ao Cedente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, tributos estes que serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

**9.12.** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora; ou
- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela AEI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora.

**9.12.1** Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**9.12.2.** Na hipótese previstas nos itens (ii) e (iii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora, com vistas à contratação de nova companhia securitizadora, substancialmente, nas mesmas bases financeiras de remuneração da Securitizadora, ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que



lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

**(d)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;

**(e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(f)** assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

**(g)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

**(h)** não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;

**(i)** ter analisado e verificado, a veracidade e consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que estiverem completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames existentes e forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) desde que observados periodicamente os Índices de Cobertura, 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.

**10.3. 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;

**(c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, 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, a Emissora e/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador dos CRI;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (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)** 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 Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (l)** comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de 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 dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (m)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (n)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (o)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (p)** fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22;
- (q)** convocar, quando necessário, a AEI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei

n.º 6.404/76;

- (r) comparecer à AEI 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; e
- (t) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17.

**10.3.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições no 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.

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais),, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos anuais subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada será devida a parcela anual do item "ii" a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Cedente, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações do Cedente e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Cedente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, 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 Emissora 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 05 (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. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

**10.4.3.** 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.

**10.4.4.** 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*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

**10.4.5.** Adicionalmente, a Cedente e, em caso de inadimplência o Patrimônio Separado, 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 impossibilidade para custeio de tais despesas pelo 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, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

**10.4.6.** 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 à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.4.7.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento

das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, 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 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, pelo Agente Fiduciário, 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.

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

**10.4.9.** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

**10.5. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, AEI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.6. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b)** por deliberação em AEI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (c)** por deliberação em AEI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.



**10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.7 e da Cláusula 10.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.8. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

**10.10. 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 Termo de Securitização, 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 AEI.

**10.11. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**10.12. Presunção de Veracidade:** Caberá à Cedente e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

**10.13. 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 DÉCIMA PRIMEIRA – ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1. Caso seja verificada:** (i) a insolvência da Emissora, ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora, ressalvado o disposto na Cláusula 11.3 abaixo. Caso os Créditos Imobiliários encontrem-se inadimplentes, e tenha sido decretado o seu vencimento antecipado, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, promovendo a excussão das Garantias até o integral resgate dos CRI.

**11.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores:** Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para fins de deliberação da



liquidação, das novas normas ou regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**11.2.1. Forma de Convocação.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.2.2. Quórum de Deliberação.** Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

**11.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado.** Neste cenário, 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 Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da AEI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e

**(b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**12.1 Assembleia Especial de Investidores:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo,

reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM 60 e, no que couber a Resolução CVM 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

## **12.2 Competência da AEI:** Compete privativamente à AEI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.2.2. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**12.2.1** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a AEI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**12.2.2** O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de AEI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) 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. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**12.3 Convocação:** A AEI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.4 Forma de Convocação:** A convocação da AEI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

**12.4.1** A convocação mencionada acima implica o envio do edital referente à respectiva AEI (a) pela Securitizadora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e

recebimento valerão como ciência da publicação e (b) na mesma data, ao Agente Fiduciário.

**12.4.2** Os envios e a disponibilização acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação.

**12.4.3** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação das AEI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

**12.4.4** Antecedência e conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial de Investidores convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização, com, pelo menos, (i) 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, contados da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

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

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

**12.7 Instalação:** A AEI se instalará, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores.

**12.8 Presidência:** A presidência da AEI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** à Emissora.

**12.9 Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas AEI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na AEI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

**12.10 Impedimento de voto:** Não podem votar na AEI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à AEI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**12.11 Quóruns:** Os quóruns de deliberação das AEI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**12.12 Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização, todas as deliberações serão tomadas, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva AEI.

**12.13 Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as propostas de alterações feitas ou apresentadas pela Emissora em relação: **(i)**

às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** às Hipóteses de Vencimento Antecipado; **(v)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de deliberação das AEI; **(viii)** realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração das previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento do Cedente (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas na AEI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**12.14 Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a AEI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

**12.15 Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas AEI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

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

**12.17 Consulta formal:** Além das deliberações tomadas em AEI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.18 Atas da AEI e encaminhamento para a CVM:** As atas lavradas das AEI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), observado que:

- (a) A remuneração será paga sempre anualmente, sendo a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30



(trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;

(b) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(c) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(d) A remuneração será acrescida 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(e) Não estão inclusos na remuneração acima os custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação da Oferta Restrita e dos CRI; (ii) a realização de AEI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a 20.000,000 (vinte mil reais) ("Fee de Reestruturação"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. A Cedente também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (v) a realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da CETIP; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado. Os valores aqui indicados deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e/ou tributos, e deverão ser corrigidos mensalmente pelo IGPM/FGV a partir da data deste Termo de Securitização; e

(f) Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Cedente, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Cedente sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Sobre os valores em atraso devidos pela Cedente à Emissora, 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.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento da obrigação de seu pagamento pela Cedente:



- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) 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, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (f) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na AEI prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso. Tais despesas deverão ser razoavelmente incorridas e comprovadas, conforme o caso;
- (g) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas

do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;

- (h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (j) a remuneração devida ao Custodiante, Escriturador dos CRI, Agente Fiduciário, contador do Patrimônio Separado, auditor do Patrimônio Separado e qualquer outro prestador contratado pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (k) as despesas referentes à manutenção da Conta Centralizadora;
- (l) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI;
- (m) despesas acima, de responsabilidade do Cedente, que não tenham sido pagas por esta; e
- (n) quaisquer outras despesas assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão, ou necessária para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias.

**13.2.1. Remuneração Custodiante.** A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (a) Será devido o pagamento único no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), compreendendo o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), referente ao registro das CCIs na B3, e R\$ R\$ 7.000,00 (sete mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) Será devida, pela prestação de serviços de custódia do lastro, parcelas anuais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Cedente, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Cedente, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

**13.3.1.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação em AEI.

**13.3.2.** Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, poderá ser realizada AEI para deliberar sobre a emissão de nova série de CRI no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**13.4.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**13.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário e/ou da Emissora, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e/ou da Emissora na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**13.5.** Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários incorridos pela Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora, Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, ou de profissionais que venham a ser contratados para tais atividades, deverão ser arcados pela Cedente.

**13.6. Recursos após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado com a outorga da respectiva quitação pelo Agente Fiduciário, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Cedente.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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 investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor 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.

### **14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, 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% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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% e 4%, 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% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). 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% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. 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, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

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 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.



No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

Nos termos da Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022 ("MP nº 1.137/2022"), a partir de 01.01.2023, o IRRF incidirá à alíquota zero sobre rendimentos produzidos por CRI constituído para adquirir recebíveis de apenas um cedente ou devedor, desde que se comprove o seu registro em sistema autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários e que o investimento do residente ou domiciliado no exterior tenha observado a Resolução CMN nº 4.373/ 2014.

Esse benefício não será aplicável a operações celebradas entre pessoas vinculadas ou a rendimentos auferidos por residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, conforme definição mencionada acima, ou por beneficiário de regime fiscal privilegiado listado no artigo 2º da IN RFB nº 1.037/2010.

De acordo com a legislação, considera-se regime fiscal privilegiado aquele que apresente quaisquer das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a não residente, sem exigência de realização de atividade econômica substantiva ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva; (iii) não tribute ou tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal) os rendimentos auferidos fora do território; ou (iv) não permita acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens e direitos ou às operações econômicas realizadas.

Além disso, o benefício deixará de ser aplicável se a MP nº 1.137/2022 não for convertida em lei no prazo determinado na Constituição Federal (sessenta dias, prorrogável uma vez por igual período, contando-se o prazo da publicação ocorrida em 22.09.2022 e suspendendo-se quando houver recesso do Congresso Nacional).

### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### **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.

### 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1** Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as AEI serão publicados pela Emissora no seu *website* (<https://www.opecapital.com/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, assim como a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o *Agente Fiduciário* acerca da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**15.2** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio dos sistemas de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

**15.3** As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima e conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 e custodiado na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES**

**17.1.** Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora 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, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000 – São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Fax: (11) 3127-2700

E-mail: [gestao@opecapital.com](mailto:gestao@opecapital.com); [juridico@opecapital.com](mailto:juridico@opecapital.com)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 (parte)

CEP 04.534-004 - São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (este 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 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 Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados aos Contratos de Locação, e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento pelos Devedores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora;

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora 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, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI;

**(c) 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;

**(d) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em AEI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

**(e) Risco de Manutenção do Registro de Companhia Aberta:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI;

**(f) Risco 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 companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

**(g) Risco Tributário:** A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, poderá obrigar a Emissora e/ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

**(h) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta:** A Oferta, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Cedente, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Distribuidor não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

**(i) Risco de integralização parcial dos CRI:** Conforme descrito neste Termo de Securitização, os CRI serão integralizados em montante suficiente para o pagamento da Primeira Liberação de Recursos e Segunda Liberação de Recursos, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 3.6.3, deste Termo de Securitização. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, consequentemente, os recursos a serem liberados ao Cedente se limitarão à Primeira Liberação de Recursos.

**(\*) (j) Risco de Recompra Compulsória:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Compulsória. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa

estabelecida como remuneração dos CRI;

~~(H)~~(K) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita aos recursos existentes no Patrimônio Separado, caso tais recursos sejam insuficientes 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 na Conta Centralizadora, nos termos deste Termo de Securitização;

~~(m)~~(L) Risco de ausência de Quórum para deliberação em AEI: Determinadas deliberações no âmbito da AEI 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;

~~(n)~~(M) Risco do Quórum de Deliberação em AEI: As deliberações a serem tomadas em AEI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em AEI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em AEI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

~~(o)~~(N) A integralização dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI;

~~(p)~~(O) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Cedente e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Cedente. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias

adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization);

**(p)** **Risco pela Inexistência de Rating:** Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

**(q)** **Riscos relativos à execução das Garantias:** A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das Garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI. É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros). O atraso na excussão das garantias poderá representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também na incidência de custos adicionais;

**(r)** **Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:** A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de setembro de 2022 a novembro de 2022 na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise dos Imóveis e do Fundo, como proprietário de referidos imóveis e cedente dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima e o relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI; e

**(s)** **Risco de Insuficiência de Lastro em caso de rescisão dos Contratos de Locação São Paulo e/ou Rio de Janeiro.** Caso os Contratos de Locação São Paulo e/ou Rio de Janeiro venham a ser rescindidos, poderá não haver recursos suficientes para honrar os pagamentos dos CRI.

**(t)** **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 DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1.** 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 Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou pelo Cedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

**19.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora 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.** A Emissora 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.** 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.** 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, da qual não caiba mais recursos.

**19.7. Assinatura Digital.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**



**20.1.** Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

**21.1. Foro:** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**21.2. Execução Específica:** A Emissora 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 Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*



*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª emissão, da Opea Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado em 21 de novembro de 2022.)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

Nome: Marcelo Leitão da Silveira  
CPF: 021.590.957-70  
Cargo: Procurador

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
CPF: 328.686.498-66  
Cargo: Procuradora

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Nilson Raposo Leite  
CPF: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF: 090.766.477-63

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF: 111.768.157-25  
RG: 21.103.062-2

Nome: Thiago Storoli Lucas  
RG: 45.171.688-7  
CPF: 470.335.718-60

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA**  
**OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**  
**PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

***Características dos Créditos Imobiliários***

- (i) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de até R\$ 32.143.000,00 (trinta e dois milhões cento e quarenta e três mil reais), na Data de Emissão, observados os termos da Cláusula 6.2.3, deste Termo de Securitização.;
- (ii) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI é o dia 21 de novembro de 2022;
- (iii) **Prazo de vencimento:** O prazo total dos CRI será de 2.930 (dois mil e novecentos e trinta) dias, vencendo-se, portanto, em 29 de novembro de 2030;
- (iv) **Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- (v) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Juros Remuneratórios”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (vi) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Amortização Programada será paga conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de dezembro de 2022;
- (vii) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado até a Data de Vencimento, conforme informado no Anexo II do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de dezembro de 2022;
- (viii) **Encargos Moratórios:** 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 ou fração, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado (ou outro índice que venha a substituí-lo), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

(ix) **Local de Pagamento:** O São Paulo, SP.

(x) **Amortização Extraordinária Compulsória:** Conforme previsto na Cláusula 6.2. do Termo de Securitização; e

(xi) **Resgate Antecipado Total dos CRI:** Conforme previsto na Cláusula 6.1. do Termo de Securitização.

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA**  
**OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**  
**PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI***

<b>Período</b>	<b>Datas de Pagamento do CRI</b>	<b>Saldo Devedor (SDi)</b>	<b>Taxa de Amortização (TAi)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	21/11/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	30/12/2022	1.000,00	1,0416%	Sim
2	31/01/2023	989,58	1,0526%	Sim
3	28/02/2023	979,17	1,0638%	Sim
4	31/03/2023	968,75	1,0752%	Sim
5	28/04/2023	958,33	1,0869%	Sim
6	31/05/2023	947,92	1,0989%	Sim
7	30/06/2023	937,50	1,1111%	Sim
8	31/07/2023	927,08	1,1235%	Sim
9	31/08/2023	916,67	1,1363%	Sim
10	29/09/2023	906,25	1,1494%	Sim
11	31/10/2023	895,83	1,1627%	Sim
12	30/11/2023	885,42	1,1764%	Sim
13	29/12/2023	875,00	1,1904%	Sim
14	31/01/2024	864,58	1,2048%	Sim
15	29/02/2024	854,17	1,2195%	Sim
16	28/03/2024	843,75	1,2345%	Sim
17	30/04/2024	833,33	1,2499%	Sim
18	31/05/2024	822,92	1,2658%	Sim
19	28/06/2024	812,50	1,2820%	Sim
20	31/07/2024	802,08	1,2987%	Sim
21	30/08/2024	791,67	1,3157%	Sim
22	30/09/2024	781,25	1,3333%	Sim
23	31/10/2024	770,83	1,3513%	Sim
24	29/11/2024	760,42	1,3698%	Sim
25	31/12/2024	750,00	1,3888%	Sim
26	31/01/2025	739,58	1,4084%	Sim
27	28/02/2025	729,17	1,4285%	Sim
28	31/03/2025	718,75	1,4492%	Sim
29	30/04/2025	708,33	1,4705%	Sim
30	30/05/2025	697,92	1,4925%	Sim
31	30/06/2025	687,50	1,5151%	Sim
32	31/07/2025	677,08	1,5384%	Sim
33	29/08/2025	666,67	1,5624%	Sim

34	30/09/2025	656,25	1,5873%	Sim
35	31/10/2025	645,83	1,6129%	Sim
36	28/11/2025	635,42	1,6393%	Sim
37	31/12/2025	625,00	1,6666%	Sim
38	30/01/2026	614,58	1,6949%	Sim
39	27/02/2026	604,17	1,7241%	Sim
40	31/03/2026	593,75	1,7543%	Sim
41	30/04/2026	583,33	1,7857%	Sim
42	29/05/2026	572,92	1,8181%	Sim
43	30/06/2026	562,50	1,8518%	Sim
44	31/07/2026	552,08	1,8867%	Sim
45	31/08/2026	541,67	1,9230%	Sim
46	30/09/2026	531,25	1,9607%	Sim
47	30/10/2026	520,83	1,9999%	Sim
48	30/11/2026	510,42	2,0408%	Sim
49	31/12/2026	500,00	2,0833%	Sim
50	29/01/2027	489,58	2,1276%	Sim
51	26/02/2027	479,17	2,1739%	Sim
52	31/03/2027	468,75	2,2222%	Sim
53	30/04/2027	458,33	2,2727%	Sim
54	31/05/2027	447,92	2,3255%	Sim
55	30/06/2027	437,50	2,3809%	Sim
56	30/07/2027	427,08	2,4390%	Sim
57	31/08/2027	416,67	2,4999%	Sim
58	30/09/2027	406,25	2,5641%	Sim
59	29/10/2027	395,83	2,6315%	Sim
60	30/11/2027	385,42	2,7027%	Sim
61	31/12/2027	375,00	2,7777%	Sim
62	31/01/2028	364,58	2,8571%	Sim
63	25/02/2028	354,17	2,9411%	Sim
64	31/03/2028	343,75	3,0303%	Sim
65	28/04/2028	333,33	3,1249%	Sim
66	31/05/2028	322,92	3,2258%	Sim
67	30/06/2028	312,50	3,3333%	Sim
68	31/07/2028	302,08	3,4482%	Sim
69	31/08/2028	291,67	3,5714%	Sim
70	29/09/2028	281,25	3,7037%	Sim
71	31/10/2028	270,83	3,8461%	Sim
72	30/11/2028	260,42	3,9999%	Sim
73	29/12/2028	250,00	4,1666%	Sim
74	31/01/2029	239,58	4,3478%	Sim
75	28/02/2029	229,17	4,5454%	Sim
76	29/03/2029	218,75	4,7619%	Sim
77	30/04/2029	208,33	4,9999%	Sim



78	30/05/2029	197,92	5,2631%	Sim
79	29/06/2029	187,50	5,5555%	Sim
80	31/07/2029	177,08	5,8823%	Sim
81	31/08/2029	166,67	6,2499%	Sim
82	28/09/2029	156,25	6,6666%	Sim
83	31/10/2029	145,83	7,1428%	Sim
84	30/11/2029	135,42	7,6923%	Sim
85	31/12/2029	125,00	8,3333%	Sim
86	31/01/2030	114,58	9,0909%	Sim
87	28/02/2030	104,17	9,9999%	Sim
88	29/03/2030	93,75	11,1111%	Sim
89	30/04/2030	83,33	12,4999%	Sim
90	31/05/2030	72,92	14,2857%	Sim
91	28/06/2030	62,50	16,6666%	Sim
92	31/07/2030	52,08	19,9999%	Sim
93	30/08/2030	41,67	24,9999%	Sim
94	30/09/2030	31,25	33,3333%	Sim
95	31/10/2030	20,83	49,9999%	Sim
96	29/11/2030	10,42	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA**  
**OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**  
**PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

***Declaração da Emissora***

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução Normativa CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os procedimentos abaixo descritos.

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 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 Imobiliário representados integralmente pela CCI;
- (ii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (iv) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores; e
- (v) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o 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.

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Marcelo Leitão da Silveira  
CPF: 021.590.957-70

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
CPF: 328.686.498-66

---

Cargo: Procurador

---

Cargo: Procuradora

#### ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Contrato de Locação São Paulo, emitida pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio da qual foram emitidas 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, representativa do Contrato de Locação São Paulo ("CCI São Paulo") e 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, representativas dos Contratos de Locação Rio de Janeiro, emitidas, também, nos termos da Escritura de Emissão de CCI ("CCI Rio de Janeiro" e, quando denominada em conjunto com a CCI São Paulo, as "CCI"), **DECLARA**, para os fins do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente, e que, conforme o Termo de Securitização, assinado digitalmente, (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª emissão, da Opea Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado em 21 de novembro de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o 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.

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

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



---

Nome: Bruno Ivonez Borges  
Alexandre  
Cargo: Procurador  
CPF: 089.729.846-20

---

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira  
  
Cargo: Procuradora  
CPF: 446.451.268-22

## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

#### *Declaração do Distribuidor*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de instituição intermediária da Oferta Restrita dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 30ª Emissão, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- (i) tomará todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- (ii) divulgará eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificar-se-á de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificar-se-á de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do item (i) acima.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o 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.

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Distribuidor*

Nome: Marcelo Leitão da Silveira

Nome: Sofia Guerra Fernandes  
Moreira





Cargo: Procurador  
CPF: 021.590.957-70

Cargo: Procuradora  
CPF: 328.686.498-66

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA**  
**OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**  
**PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***  
***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004

Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 81ª

Número da Série: Única

Emissor: Opea Securitizadora S.A.

Quantidade: São emitidos até 32.143 (trinta e dois mil cento e quarenta e três) CRI.

Forma: Nominativa e escritural

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o 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.

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de  
Oliveira e Silva  
Cargo: Diretor  
CPF: 001.362.577-20



## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. – LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELO VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

#### *Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua*

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

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

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

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

**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 (Constituiu 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 Aliações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (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, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 296**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47**

**Quantidade de ativos: 21454**

**Data de Vencimento:** 19/10/2035**Taxa de Juros:** IPCA + 5% a.a. na base 360.**Status:** INADIMPLENTE**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.****Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A**Ativo:** CRI**Série:** 347**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 415.000.000,00**Quantidade de ativos:** 415000**Data de Vencimento:** 17/07/2028**Taxa de Juros:** IPCA + 3,8% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A**Ativo:** CRI**Série:** 348**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 90.000.000,00**Quantidade de ativos:** 90000**Data de Vencimento:** 15/06/2033**Taxa de Juros:** IPCA + 5,4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.****Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A**Ativo:** CRI**Série:** 349**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 56.000.000,00**Quantidade de ativos:** 56000**Data de Vencimento:** 15/06/2033**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.****Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A**Ativo:** CRI**Série:** 355**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00**Quantidade de ativos:** 20**Data de Vencimento:** 26/05/2025

**Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 364**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 131500**

**Data de Vencimento: 28/06/2027**

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

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 365**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 50000**

**Data de Vencimento: 27/06/2025**

**Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 366**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 50000**

**Data de Vencimento:** 27/06/2025

**Taxa de Juros:** CDI + 4,75% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.**

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 374

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 58.500.000,00

**Quantidade de ativos:** 58500

**Data de Vencimento:** 20/08/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 10% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

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

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

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 381

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.500.000,00

**Quantidade de ativos:** 11500

**Data de Vencimento:** 20/08/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 12% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e

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

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 386**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 8097**

**Data de Vencimento: 28/08/2046**

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

**Status: INADIMPLENTE**

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

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 415**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 35440**

**Data de Vencimento: 20/11/2026**

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

**Status: INADIMPLENTE**

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



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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 416</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8860</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual devido 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.</b>	

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 445</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.945.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23945</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



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

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 5

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 27.589.000,00

**Quantidade de ativos:** 27589

**Data de Vencimento:** 19/05/2027

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 11

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 45.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 45000

**Data de Vencimento:** 22/05/2042

**Taxa de Juros:** IPCA + 8% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 7

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 49.140.000,00

**Quantidade de ativos:** 49140

**Data de Vencimento:** 24/06/2037

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

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 27

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 60.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 60000

**Data de Vencimento:** 24/05/2028

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

**Status:** ATIVO

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

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

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

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 12</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 26000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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;</b>	

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 17</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 71.846.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 71846</b>

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

de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

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

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

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

de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 33000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: 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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 64</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 63000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 61000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado "Parque Industrial de Betim", no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula nº 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na	



Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 57</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões,</b>	



seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 02/10/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval: tendo como avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das sublocações existentes e futuras dos Imóveis, que compreendem o pagamento do preço de sublocação dos respectivos Imóveis sublocados e a serem sublocados pela Devedora aos respectivos Sublocatários, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Sublocação. (iii) Fundo de Despesa: será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na Escritura de Emissão. (iv) Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva</b>	

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Fiança: Como fiadores **VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO.** (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 60

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 43.790.000,00

**Quantidade de ativos:** 43790

**Data de Vencimento:** 29/09/2034

**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 68

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 17.164.000,00

**Quantidade de ativos:** 17164

**Data de Vencimento:** 22/10/2026

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

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 76

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 13.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 13000

**Data de Vencimento:** 23/08/2032

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R\$ 50.000,00.

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 73

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 21.400.000,00

**Quantidade de ativos:** 21400

**Data de Vencimento:** 21/10/2030

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 79**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00**

**Quantidade de ativos: 83065**

**Data de Vencimento: 30/10/2030**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) **Fundo de Despesas.** Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R\$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) **Fundo de Reserva.** Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R\$6.572.757,92

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

**Ativo: CRI**

**Série: 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;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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;</b>	

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
---	--

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3600</b>
<b>Data de Vencimento: 21/10/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do ANBID + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.</b>	

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
---	--



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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 479	<b>Emissão:</b> 1

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 514	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	

**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.**

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 525	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	

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

**Garantias:** (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

**Emissora:** Planeta Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 5

**Emissão:** 3

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 21.302.107,20

**Quantidade de ativos:** 90

**Data de Vencimento:** 10/10/2027

**Taxa de Juros:** 12% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplimentos no período:** - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.

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

**Emissora:** PLANETA SECURITIZADORA SA

**Ativo:** CRI

**Série:** 170

**Emissão:** 170

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 14.750.000,00

**Quantidade de ativos:** 14750

**Data de Vencimento:** 27/08/2032

**Taxa de Juros:** IPCA + 9,39% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplimentos 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 a outubro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.

**Garantias:** (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;

**Emissora:** Gaia Impacto Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 13

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 300.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 460800

**Data de Vencimento:** 24/06/2024

**Taxa de Juros:** CDI.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplimentos no período:** - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.

**Garantias:** Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.

**Emissora:** Gaia Impacto Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 18

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 50.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 50

**Data de Vencimento:** 04/10/2023

**Taxa de Juros:** 1% a.m. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplimentos no período:** - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho e outubro de 2022; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos meses de maio, junho e outubro de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês

em referência; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.

**Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda**

**Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 19**

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

**Quantidade de ativos: 30**

**Data de Vencimento: 29/09/2023**

**Taxa de Juros: CDI.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.**

**Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.**

**Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 26**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00**

**Quantidade de ativos: 46888**

**Data de Vencimento: 31/01/2023**

**Taxa de Juros:**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.**

**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.**

**Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 3**

**Emissão: 26**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00**

**Quantidade de ativos: 1616**

**Data de Vencimento: 31/01/2023**

**Taxa de Juros:**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.**

**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 15**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 80000**

**Data de Vencimento: 16/06/2028**

**Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e



demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 23**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 17/12/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 23**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 17/12/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRA**

**Série: 3**

**Emissão: 23**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 17/12/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRA**

**Série: 4**

**Emissão: 23**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 17/12/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRA**

**Série: 5**

**Emissão: 23**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 17/12/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 45</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 11/08/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 46
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

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

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 24

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 50.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 50000

**Data de Vencimento:** 09/03/2028

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 40

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 127.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 44000

**Data de Vencimento:** 30/09/2026

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

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 47

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

**Quantidade de ativos:** 25000

**Data de Vencimento:** 09/07/2027

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

**Status:** ATIVO

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

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

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 56

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 150.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 150000

**Data de Vencimento:** 18/10/2028

**Taxa de Juros:** IPCA.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 3

**Emissão:** 40

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 32.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 32000

**Data de Vencimento:** 30/09/2026

**Taxa de Juros:** 100% do CDI.

**Status:** ATIVO

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



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

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 32

**Emissão:** 71

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20000

**Data de Vencimento:** 16/12/2031

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 43

**Emissão:** 43

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 15.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 15000

**Data de Vencimento:** 15/05/2026

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

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

**Ativo:** CRA

**Série:** 44

**Emissão:** 44

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 15.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 15000

**Data de Vencimento:** 19/05/2026

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

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

**Emissora:** Planeta Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 14

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 90.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 90000

**Data de Vencimento:** 09/09/2024**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Relatório de Gestão, contendo as verificações do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas (R\$50 Mil) e Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (105%), referente aos meses de setembro e outubro de 2022; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária. - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.

**Garantias:** As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/080A-E2D5-D0D5-0741> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 080A-E2D5-D0D5-0741



### Hash do Documento

87FABA75AA399349035728CDCFF32636963FDCED38613B90E8FA34EFF7E88832

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/11/2022 é(são) :

- ☒ Thiago Storoli Lucas (Testemunha) - 470.335.718-60 em  
23/11/2022 10:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Luiz Carlos Viana Girão Junior (Testemunha) - 111.768.157-25  
em 23/11/2022 10:35 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Luiz Carlos Viana Girao Junior  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 23/11/2022  
10:34 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em  
23/11/2022 10:33 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Marcelo Leitão da Silveira (Signatário) - 021.590.957-70 em  
23/11/2022 10:21 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Marcelo Leita Da Silveira  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Sofia Guerra Fernandes Moreira (Signatário) - 328.686.498-66  
em 23/11/2022 10:05 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

