

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 59ª (QUINQUAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

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



**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR
BRK LABORATÓRIOS LTDA.**

Datado de 23 de setembro de 2022.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular,

I. OPEA SECURITIZADORA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**"); e

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade de 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**"), qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**";

celebram o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 59ª (Quinquagésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por BRK Laboratórios Ltda.* ("**Termo de Securitização**"), em conformidade com a Lei nº 9.514/97 (conforme abaixo definido), a Lei nº 14.430/22 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Instrução CVM 476 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme termos abaixo definidos), representados pela CCI (conforme abaixo definido), consoante as cláusulas e condições abaixo previstas.

1. Definições

1.1. Os termos abaixo listados terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

"Amortização Extraordinária" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização;

"Agente Fiduciário" significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, ou quem vier a sucedê-la;

“Agente de Liquidação”

significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que será a instituição responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

significa a alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre os bens imóveis detalhados no Anexo B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“ANBIMA”

significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**;

“Aplicações Financeiras”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.10.1 do Termo de Securitização;

“Assembleia Geral de Titulares de CRI”

significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização;

“Autoridade”

significa qualquer pessoa, entidade ou órgão, (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público, e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;

“Boletim de Subscrição”

significa, quando referidos em conjunto, os Boletins de Subscrição dos CRI, por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI e formalizarão sua adesão a todos os termos e

condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;

"B3"

significa **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

"CCI"

significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 001, emitida nesta data pela Securitizadora, na modalidade integral e de forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

"Cedente"

significa a **DMR FAMILY HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Carijós, s/n, Quadra 30, Lote 01E, Sala 01, Jardim Eldorado, CEP 74.993-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.729.320/0001-88;

"CETIP21"

significa o Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CNPJ/ME"

significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"Código Civil"

significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos;

"Código de Processo Civil"

significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos;

"Conta Centralizadora"

significa a conta corrente nº 15816-1, agência 0910, do Banco Itaú (341), de titularidade da Securitizadora, destinada aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, nas respectivas datas de vencimento, bem como ao recebimento dos valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"

significa o *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras*

Avenças, celebrado entre a Cedente e a Securitizadora na presente data;

“Contrato de Cessão”

significa o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado na presente data entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Fiadores;

“Contrato de Locação”

significa o *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis Não-Residenciais e Outras Avenças*, celebrado entre a Cedente e a Devedora na presente data;

“Coordenador Líder”

significa a Securitizadora;

“Créditos Imobiliários”

significa os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, cujos principais termos e condições estão pormenorizados no Anexo II ao Contrato de Cessão, por meio do qual a Cedente (i) locou à Devedora, pelo prazo de 07 (sete) anos, para o desenvolvimento de atividades de fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria, de higiene pessoal, alimentos dietéticos e produtos farmoquímicos, bem como as atividades secundárias relacionadas às atividades principais, a serem neles desenvolvidas pela Devedora; (ii) faz jus ao recebimento de remuneração decorrente da exploração dos imóveis objeto do Contrato de Locação, mediante as condições de pagamento e correção monetária na forma previstas no Contrato de Locação, bem como de todos os seus acessórios, tais como juros moratórios, encargos, multas, indenizações, penalidades, seguros e demais consectários contratuais e legais previstos no Contrato de Locação (iii) está expressamente autorizada a livremente ceder os Créditos Imobiliários nos termos lá previstos;

“CRI em Circulação para Fins de Quórum”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.2.1 do Termo de Securitização;

“CRI”

significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 59ª (quinguentésima nona) emissão

da Securitizadora, emitidos com lastro na CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"Custodiante"

significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já acima qualificada, na condição de instituição custodiante, ou quem vier a sucedê-la;

"CVM"

significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário"

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.

"Data de Emissão"

significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de setembro de 2022;

"Data de Vencimento"

significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 24 de setembro de 2029;

"Data de Pagamento"

significa cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e dos Juros Remuneratórios, conforme indicadas no Anexo II a este Termo de Securitização;

"Despesas"

significa, em conjunto, as Despesas Iniciais, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes;

"Despesas Extraordinárias"

significa todas as despesas decorrentes da Emissão e não inseridas no Anexo III a este Termo de Securitização, pois não são de conhecimento da Securitizadora na data de sua assinatura;

"Despesas Iniciais"

significa os custos *flat* de estruturação da emissão dos CRI e da CCI, os quais se encontram listados no Anexo III a este Termo de Securitização;

"Despesas Recorrentes"

significa as despesas recorrentes futuras, ordinárias e extraordinárias, decorrentes da Emissão, as quais se encontram listadas no Anexo III a este Termo de Securitização;

“Devedora”

significa a **BRK LABORATÓRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Carijós, s/nº, Quadra 30, Lote 01E, Jardim Eldorado, CEP 74.993-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.761.463/0001-92;

“Dia Útil”

significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos tal como disposto neste Termo de Securitização não forem Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte, sem qualquer acréscimo de valores;

“Documentos da Operação”

significa os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) 01 (uma) via original do Contrato de Locação; (ii) 01 (uma) via original do Contrato de Cessão; (iii) este Termo de Securitização; (iv) 01 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Boletins de Subscrição; (vi) a declaração de investidor profissional assinada pelos titulares de CRI, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 476; (vii) 01 (uma) via original da Escritura de Emissão da CCI; (viii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta Restrita; e (ix) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (viii) acima;

“Emissão”

significa a emissão dos CRI referentes à série única da 59ª (quincuagésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com instituição de regime fiduciário e a criação de patrimônio separado, de acordo com os requisitos previstos neste Termo de Securitização;

“Encargos Moratórios”

significa (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;

(ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada do IPCA, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

“Escriturador”

significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já acima qualificada, que será a responsável pela escrituração dos CRI, ou quem vier a sucedê-la;

“Evento de Amortização Extraordinária”

significa a ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Compulsória”

tem o significado previsto nas Cláusulas 2.5 e 2.6 do Contrato de Cessão;

“Eventos de Resgate Antecipado Automático”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4.1. deste Termo de Securitização;

“Eventos de Resgate Antecipado Não Automático”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4.2. deste Termo de Securitização;

“Fiadores”

significa, quando referidos em conjunto, **DIEGO MENDES ROCHA**, brasileiro, empresário, divorciado, inscrito no CPF/ME sob o nº 725.280.631-91, portador da cédula de identidade RG nº 4471951 (SSP/GO), residente e domiciliado no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Carijós, s/nº, Quadra 30, Lote 01E, Jardim Eldorado, CEP 74.993-080; e (ii) **BARUK LABORATÓRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Senador Canedo, Estado de Goiás, na Rua 2, s/nº, Quadra 9, Lote 15 a 20, Distrito Agroindustrial, CEP 75.252-290, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.001.349/0001-88;

“Fiança”

significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, sob a forma de fiança, no âmbito do Contrato de Cessão;

<u>"Fundo de Despesas"</u>	significa o fundo de despesas a ser retido e mantido na Conta Centralizadora quando do recebimento pela Securitizadora dos valores decorrentes da integralização dos CRI por seus respectivos titulares, para pagamento das Despesas, no montante inicial equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais), na data de emissão dos CRI, valor esse que (i) será retido e mantido na Conta Centralizadora até que ocorra a satisfação integral das Obrigações Garantidas; e (ii) deverá ser ajustado vis-à-vis o efetivo valor das despesas recorrentes a serem incorridas no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita;
<u>"Fundo de Reserva"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.9.11 deste Termo de Securitização;
<u>"Garantias"</u>	significa, quando referidas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Fiança;
<u>"IGP-M"</u>	significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Instrução CVM 400"</u>	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>"Instrução CVM 476"</u>	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>"Investidores Profissionais"</u>	significa os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>"Investidores Qualificados"</u>	significa os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>"IOF/Câmbio"</u>	significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários que incide sobre operações de câmbio;

" <u>IOF/Valores Mobiliários</u> "	significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários que incide sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários;
" <u>IPCA</u> "	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Juros Remuneratórios</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 do Termo de Securitização;
" <u>JUCESP</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 4.728/65</u> "	significa a Lei nº 4.728, de 17 de julho de 1965, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> "	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> "	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada de tempos em tempos, conforme alterada pela Lei nº 14.430/22;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 11.033/04</u> "	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 12.846/13</u> "	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 13.986/20</u> "	significa a Lei nº 13.986, de 07 de abril de 2020, conforme alterada de tempos em tempos;
" <u>Lei nº 14.430/22</u> "	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada de tempos em tempos;

<u>“MDA”</u>	significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Norma”</u>	significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular, portaria e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;
<u>“Oferta Restrita”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Ordem de Alocação dos Recursos”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.9.2 abaixo;
<u>“Partes”</u>	significa as partes deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI com a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelo Fundo de Despesas; (iii) pelo Fundo de Reserva; (iv) pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; e (v) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI;
<u>“Período de Capitalização”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização;
<u>“PMT”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.9.11 deste Termo de Securitização;

<u>"Prazo de Colocação"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.12 do Termo de Securitização;
<u>"Preço de Aquisição"</u>	significa o valor devido pela Securitizadora à Cedente por força da aquisição dos Creditórios Imobiliários, observado o disposto no Contrato de Cessão, considerando os recursos captados pela Securitizadora por meio da integralização da totalidade dos CRI em mercado primário;
<u>"Preço de Subscrição"</u>	significa o preço a ser pago pelos Investidores Profissionais pela subscrição e integralização dos CRI, correspondendo (i) para a primeira data de integralização dos CRI, ao Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) para as demais integralizações, (a) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados <i>pro rata die</i> , desde a primeira data de integralização até a data de sua efetiva integralização;
<u>"Recompra Antecipada Facultativa Integral"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão;
<u>"Regime Fiduciário"</u>	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, a ser instituído, nos termos da Cláusula 8ª deste Termo de Securitização, sobre (i) os Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) os valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; (v) os valores advindos de eventual excussão extrajudicial ou judicial das Garantias; e (vi) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável;
<u>"Resgate Antecipado Facultativo"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Resolução CVM 17"</u>	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>"Resolução CVM 30"</u> :	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;

<u>“Resolução CVM 60”:</u>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>“Securitizadora”</u>	significa a OPEA SECURITIZADORA S.A. , já acima qualificada;
<u>“Termo de Securitização”</u>	significa este Termo de Securitização;
<u>“Titulares de CRI”</u>	significa os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita;
<u>“Valor da Emissão”</u>	significa o valor total da Emissão que será de R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	significa o montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	significa o valor nominal de cada um dos CRI na Data de Emissão, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

1.2. Todas as definições estabelecidas nesta Cláusula Primeira que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

2. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

2.1 Aprovações da Securitizadora

2.1.1. A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Securitizadora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Securitizadora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1, e publicada no jornal “Valor Econômico” em edição do dia 30 de agosto de 2022.

3. REGISTROS E DEMAIS CONDIÇÕES DA EMISSÃO

3.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

3.1.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 ("**Oferta Restrita**"), e demais disposições legais regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385/76.

3.2. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

3.2.1. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA exclusivamente para fins de informar a base de dados da ANBIMA, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 e do artigo 4º, parágrafo único do *Código ANBIMA para Ofertas Públicas*, em vigor nesta data, e das normas estabelecidas nas *Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*, condicionado à expedição, até a data da comunicação de encerramento da Oferta Restrita pelo Coordenador Líder, de diretrizes específicas para o cumprimento da obrigação.

3.3. Custódia do Termo de Securitização

3.3.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante.

3.4. Depósito para Distribuição e Negociação

3.4.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, nesta hipótese, de acordo com os procedimentos da B3.

3.5. Declarações dos Prestadores de Serviços

3.5.1. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 60, são apresentadas, nos Anexos V e VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, respectivamente, derivadas do dever de diligência de verificar a legalidade e ausência de vícios da operação.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Créditos Imobiliários Vinculados aos CRI

4.1.1. Os CRI têm como lastro, portanto, a eles vinculados, os Créditos Imobiliários representados pela CCI.

4.1.1.1 Os Créditos Imobiliários (i) encontram-se identificados e possuem seus principais termos e condições descritos no Anexo I ao presente instrumento; e (ii) serão segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 8ª abaixo.

4.1.1.2 As vias originais eletrônicas da CCI, do Contrato de Locação e deste Termo de Securitização deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos da proposta de serviços de custódia e registro apresentada pelo Custodiante e aceita pela Securitizadora, bem como da declaração a ser assinada pelo Custodiante, na forma substancialmente prevista com base no modelo do Anexo VII a este Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos indicados na declaração assinada nos termos do Anexo VII e realizar a verificação formal do lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1.1.3 abaixo; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, as vias originais eletrônicas da CCI, do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, até a liquidação dos CRI; (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima; e (iv) fazer o registro da CCI no sistema de registro da B3.

4.1.1.3 O Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, incluindo eventuais vias físicas, se houver. Deste modo, a verificação da correta formalização do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos documentos forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

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

4.1.1.5 O Custodiante receberá da Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização: (i) o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI,; e (ii) pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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.

4.1.1.4.1. As parcelas citadas no item (i) acima 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. Além disso, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

4.1.1.6 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, custos com o sistema de negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

4.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários

4.2.1. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Securitizadora, livres e desonerados de todo e quaisquer ônus, sendo que a liberação dos recursos do pertinente Preço de Aquisição

à Cedente, ocorrerá somente após a verificação, a critério exclusivo da Securitizadora, das condições precedentes estabelecidas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão ("**Condições Precedentes**").

4.2.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contado desta data, salvo se a Securitizadora, a seu exclusivo critério, renunciar expressamente ou optar por permitir o cumprimento da(s) Condição(ões) Precedente(s) após a data liberação dos recursos do pertinente Preço de Aquisição à Cedente, os negócios jurídicos avençados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação restarão automaticamente ineficazes e sem efeito, nos termos do artigo 127 do Código Civil, operando-se a resolução de todos os negócios jurídicos objeto dos Documentos da Operação, sem quaisquer penalidades para as Partes, devendo a Cedente e a Devedora reembolsar a Securitizadora de todas as despesas até então despendidas relativamente aos Documentos da Operação.

4.2.3. Uma vez verificadas as Condições Precedentes ou renunciadas conforme Cláusula 4.2.2 acima, os Créditos Imobiliários serão de titularidade da Securitizadora, no âmbito do Patrimônio Separado, e serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em razão de outras obrigações da Cedente, da Devedora e/ou da Securitizadora.

4.2.4. Até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA RESTRITA

5.1. Número da Série e da Emissão

5.1.1. A Emissão objeto do presente Termo de Securitização constitui a 59ª (quingüagésima nona) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

5.2. Valor da Emissão

5.2.1. O valor total da Emissão será de R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão ("**Valor da Emissão**").

5.3. Coobrigação

5.3.1. Os CRI não contam com a coobrigação da Securitizadora.

5.4. Colocação e Procedimento de Distribuição

5.4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, com intermediação da Securitizadora, sob regime de melhores esforços de colocação, consoante os termos da Instrução CVM 476.

5.4.2. O público-alvo da Oferta Restrita será composto por Investidores Profissionais, conforme definido nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

5.4.3. No âmbito da Oferta Restrita será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo que somente 50 (cinquenta) Investidores Profissionais poderão subscrever ou adquirir os CRI. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 3º da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como único investidor para os fins dos limites previstos na presente cláusula.

5.4.4. No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor Profissional assinará declaração constante do Boletim de Subscrição, atestando estar ciente, *inter alia*, de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas nestes termos e condições e na Instrução CVM 476.

5.4.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta pública distribuída com esforços restritos deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

5.4.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

5.4.7. Os CRI, uma vez ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, após decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição pelos respectivos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, condicionado, ainda, ao cumprimento pela Securitizadora das obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020.

5.4.8. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM

30, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, nos termos da regulamentação aplicável.

5.4.9. Observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado.

5.4.10. Será admitida colocação parcial dos CRI.

5.4.11. Caso os CRI emitidos não sejam totalmente subscritos dentro do Prazo de Colocação, estes deverão ser cancelados pela Securitizadora e as Partes deste Termo de Securitização deverão celebrar um aditamento ao presente instrumento para ratificar e consolidar a quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados, bem como o valor total da Emissão, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis após o encerramento do Prazo de Colocação.

5.4.12. Os Investidores Profissionais poderão, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor.

5.4.13. Os Investidores Profissionais deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número dos CRI efetivamente distribuídos e o número dos CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse de o Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

5.4.14. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

5.4.15. O Coordenador Líder realizará a distribuição pública com esforços restritos dos CRI no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da distribuição, prorrogáveis até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 ("**Prazo de Colocação**").

5.4.16. Não obstante, caso a Oferta Restrita não seja concluída no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), o Coordenador Líder deverá realizar o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º, §2º, da Instrução CVM 476.

5.4.17. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

5.4.18. Na hipótese de, até o final do Prazo de Colocação, ter sido subscrita e integralizada a totalidade dos CRI, a Oferta Restrita será encerrada e a comunicação de encerramento será encaminhada pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Cláusula 5.4.6. acima.

5.5. Destinação dos Recursos da Subscrição dos CRI

5.5.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Aquisição, segundo as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

5.6. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

5.6.1. Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, observadas as regras da Instrução CVM 476.

5.7. Repactuação

5.7.1. Os CRI não serão objeto de repactuação.

5.8. Classificação de Risco

5.8.1. Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

5.9. Classificação ANBIMA:

Nível 1: Categoria: corporativo;

Nível 2: Concentração: concentrado;

Nível 3: Tipo de segmento (lastro): outros; e

Nível 4: Tipo de contrato: outros.

5.10. Conta Centralizadora, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva

5.9.1. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão sempre pagos, mantidos e recebidos na Conta Centralizadora.

5.9.2. A partir da Data de Emissão e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Securitizadora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares de CRI ("**Ordem de Alocação dos Recursos**"):

- (i) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

- (ii) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (iii) pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (iv) pagamento de eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos, caso aplicável;
- (vi) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente vincendo;
- (vii) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI vencidos, caso aplicável; e
- (viii) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI imediatamente vincendo.

5.9.3. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá o resgate antecipado da totalidade dos CRI, sendo que neste caso os Titulares de CRI têm o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores por eles detidos em relação à Emissão, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI.

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

5.9.5. No caso de resgate antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

5.9.6. Tão logo ocorra a liquidação da totalidade das obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, todo e qualquer valor que remanescer na Conta Centralizadora será transferido para a Cedente, no prazo de 02 (dias) Dias Úteis a partir da data em que se verificar o cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível, diretamente na conta bancária que venha a ser informada pela Cedente à Securitizadora com pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência contados da data prevista para a transferência dos valores mencionados nesta Cláusula 5.9.4.

5.9.7. Será formado o Fundo de Despesas destinado ao pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias relativamente a toda a vigência da operação, valores esses que serão constituídos na sua totalidade com a retenção de parte dos recursos devidos pela Securitizadora em virtude do pagamento do Preço de Aquisição.

5.9.8. Caso os recursos do Fundo de Despesas reduzam-se a montante inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação pela Securitizadora à Cedente nesse sentido, a Cedente deverá recompor o Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da referida notificação, com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora. Caso a Cedente não promova a recomposição do Fundo de Despesas conforme previsto nesta Cláusula 5.9.8 e não seja possível a sua devida recomposição, será facultada à Securitizadora a convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar acerca do pagamento de tais Despesas, sendo que a Securitizadora ficará dispensada de tomar quaisquer providências referentes ao pagamento de tais despesas, caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso acerca da recomposição do Fundo de Despesas.

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

5.9.10. 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 Securitização com estas despesas.

5.9.11. Parte dos recursos recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora decorrentes da subscrição e integralização dos CRI será destinada à criação de um fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, em montante equivalente a, no mínimo, 03 (três) PMT devidas aos titulares dos CRI ("**Fundo de Reserva**"), sendo que (i) entende-se por "**PMT**" a parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios pertinentes, devida em cada uma das Datas de Pagamento (incluindo a data de vencimento dos CRI); e (ii) até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente, o Fundo de Reserva deverá sempre ser mantido na Conta Centralizado e/ou recomposto, se aplicável.

5.9.12. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto pela Cedente, em até 05 (cinco) Dias Úteis assim que notificada pela Securitizadora, assim que o montante depositado na Conta Centralizadora atingir valor inferior a 03 (três) PMT devidas aos titulares dos CRI].

5.9.13. Devido à constituição de regime de afetação do Patrimônio Separado, a Conta Centralizadora não poderá ser movimentada pela Securitizadora, exceto para os pagamentos e repasses de recursos autorizados nos termos do presente Termo de Securitização, até a integral liquidação dos CRI.

5.9.14. Os valores totais devidos e a forma de pagamento pela prestação de todos os serviços relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, incluindo, *inter alia*, aqueles prestados pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Escriturador, estão descritos na Cláusula 19 abaixo, e serão pagos por meio dos recursos decorrentes do Fundo de Despesas, tal como detalhado no Anexo III a este instrumento.

5.11. Aplicação dos recursos da Conta Centralizadora

5.10.1. A Securitizadora poderá ser aplicados pela Securitizadora em títulos instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, não sendo a Securitizadora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ("**Aplicações Financeiras**").

5.10.1.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade em relação à rentabilidade de quaisquer investimentos em Aplicações Financeiras por ela realizados, tampouco com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão

deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos ou ainda quaisquer lucros cessantes inerentes a tal demora.

5.12. Demais Prestadores de Serviços

5.11.1. **Escriturador.** O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma escritural.

5.11.1.1. O Escriturador e o Agente de Liquidação farão jus a uma remuneração, pela prestação de seus serviços, equivalente a R\$500,00,00 (quinhentos reais) mensais, por série, a ser incluída de *gross-up* de impostos, e reajustada pelo IPCA.

5.11.1.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Securitizadora não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso o Escriturador encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deverá ser contratado pela Securitizadora.

5.11.2. O Agente de Liquidação foi contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, os quais serão executados por meio da B3.

5.11.2.1. A remuneração do Agente de Liquidação será arcada com os recursos mantidos no Patrimônio Separado.

5.11.2.2. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, a critério da Securitizadora

5.11.3. Os valores totais devidos e a forma de pagamento pela prestação de todos os serviços relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, incluindo, *inter alia*, aqueles prestados pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante, pelo Escriturador e pelo Agente de Liquidação serão pagos por meio dos recursos decorrentes do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização.

6. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

6.1. Demais Características dos CRI

6.1.1 Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário de cada um dos CRI será de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.

6.1.2 Quantidade de CRI. Serão emitidos 7.500 (sete mil e quinhentos) CRI.

6.1.3 Forma e Emissão de Certificados. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural.

6.1.4 Local e Data de Emissão. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é 23 de setembro de 2022 ("**Data de Emissão**"). O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.1.5 Data de Vencimento. Para todos os fins legais, a data de vencimento dos CRI é 24 de setembro de 2029 ("**Data de Vencimento**").

6.1.6 Comprovação de Titularidade dos CRI. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada por meio de extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo titular do CRI, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 e, adicionalmente, pelo extrato expedido pelo Escriturador, tendo como base as informações geradas na B3.

6.1.7 Subordinação: Não há.

6.1.8 Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado conforme datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

6.1.9 Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga conforme datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

6.1.10 Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 8ª abaixo, será instituído o Regime Fiduciário.

6.1.11 Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Securitizadora, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

6.1.12 Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

6.1.13 Preço de Subscrição e Pagamento. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Preço de Subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, sempre no ato da subscrição, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, no ato de subscrição dos CRI, observado que referido ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data.

6.1.14 Condições de Negociação dos CRI. Os Titulares de CRI poderão livremente transferir ou alienar os CRI, observadas as Normas aplicáveis à distribuição de valores mobiliários, os procedimentos da B3 e períodos de vedação à negociação dispostos neste Termo de Securitização e na Instrução CVM 476.

6.2. Atualização Monetária e Remuneração dos CRI

6.2.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE, aplicado anualmente em toda Data de Pagamento do mês de setembro de cada ano ("**Data de Atualização**"), sendo a primeira Data de Atualização na Data de Pagamento de setembro de 2023, da seguinte forma ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VN \times C$$

Onde:

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

VN = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C: Fator resultante das variações mensais positivas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será considerado como sendo 21 (vinte e um) Dias Úteis;

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao 2º (segundo) mês anterior à Data de Aniversário;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k" mencionado acima;

Observações aplicáveis ao cálculo:

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

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

(2) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

(3) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(4) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

(5) Considera-se como "**Data de Aniversário**" toda Data de Pagamento dos CRI.

6.2.1.1 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, o seu substituto legal. No caso de inexistir substituto legal para o IPCA, será aplicável a última variação disponível do IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do Cedente quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA. Na ausência da apuração

e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora, deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária deste Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última variação do IPCA divulgada será utilizada e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para este Termo de Securitização.

6.2.1.2 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) prevista na cláusula acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

6.2.1.3 Caso não haja instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), ou, instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação, ou, ainda, caso não haja acordo entre a Cedente e os Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de atualização monetária, a Cedente deverá realizar o pagamento do saldo devedor dos CRI, conforme calculado no Termo de Securitização, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), (b) da data em que tal Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) deveria ter ocorrido, (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia, ou (d) até a Data de Vencimento (conforme definido no Termo de Securitização) da última parcela, caso esta ocorra primeiro. O resgate antecipado total pela Cedente na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor dos CRI devido na data do referido pagamento. Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA divulgado oficialmente.

6.2.2. Juros Remuneratórios Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou seu saldo, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios à taxa de 10% (dez por cento) ao ano,

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Juros Remuneratórios**”), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa equivalente a 10,0000, na forma nominal;

DP = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

6.2.3. Define-se como “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.2.2.1. Farão jus aos pagamentos de Juros Remuneratórios aqueles que forem Titulares de CRI no final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme previsto neste instrumento.

6.2.2.2. Caso, após o pagamento de todos e quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI, na forma aqui estabelecida, assim como realizada a dedução de qualquer custo ou despesa aqui prevista, existam valores excedentes depositados na Conta Centralizadora, referido valor será liberado à conta bancária a ser oportunamente indicada pela Cedente.

6.2.4. Amortização Ordinária. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso será amortizado na Data de Pagamento, conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização e de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

VNa – conforme definido anteriormente

Tai - Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo II.

6.3. Condições de Pagamento dos CRI

6.3.1. Os CRI terão vigência 2.560 (dois mil, quinhentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, na forma prevista neste Termo de Securitização.

6.3.2. Os CRI serão liquidados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado (ou pelo seu saldo, conforme aplicável), acrescidos dos Juros Remuneratórios, bem como demais encargos e multas que venham a ser eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização, devendo, portanto, a Securitizadora pagar aos Titulares de CRI, ou à sua respectiva ordem, referidos valores, quando devidos, nos termos deste Termo de Securitização, em moeda corrente nacional, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

6.3.3. O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado pela Securitizadora com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da excussão das Garantias, conforme o caso, observadas as disposições dos instrumentos que formalizam as Garantias.

6.3.4. Caso os Titulares de CRI tenham imunidade ou isenção tributária, eles deverão tomar todas as medidas necessárias e previstas em lei, junto ao Agente de Liquidação e ao Escriturador, no prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos aos CRI, para comprovar a referida imunidade tributária sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

6.3.5. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados até o primeiro Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente deste Termo de Securitização quando a data de tais prazos coincidir com dia que não seja um Dia Útil.

6.3.6. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI decorrente de dolo ou culpa da Securitizadora ou da Devedora, os débitos vencidos e não pagos (devidamente atualizados pelos Juros Remuneratórios) serão, ainda, acrescidos de Encargos Moratórios, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

6.4. Local de Pagamento

6.4.1. Os pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, aos Juros Remuneratórios ou a quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Securitizadora, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.5. Garantias

6.5.1. Em garantia do pontual pagamento (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, prêmio, taxas, multas e indenizações, relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) de todos os custos e despesas decorrentes da CCI e da Emissão, incluindo, sem se limitar, às despesas com excussão das garantias; e (iii) de todas as despesas e encargos, no âmbito da Emissão, para manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção dos CRI contarão com as seguintes garantias:

- (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (ii) a Fiança (a qual, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis formam as "**Garantias**").

6.5.2. Toda e qualquer alteração relacionada às Garantias constante desta Cláusula 6.6 está sujeita à deliberação de Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e

deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares de CRI em Circulação para Fins de Quórum.

7. PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária

7.1.1. Os CRI somente poderão ser amortizados extraordinariamente ("**Amortização Extraordinária**") caso ocorra o recebimento de montante decorrente do pagamento de valores eventualmente recuperados decorrentes da cobrança extrajudicial e/ou judicial dos Créditos Imobiliários eventualmente inadimplidos ou da excussão das Garantias, conforme o caso, sendo certo que a Amortização Extraordinária somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora ("**Evento de Amortização Extraordinária**").

7.1.1.1 A Amortização Extraordinária compreenderá, respeitada a Ordem de Alocação dos Recursos, , limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.1.1.2 A Securitizadora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização de Amortização Extraordinária em até 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Evento de Amortização Extraordinária.

7.1.1.3 Até a liquidação total do Valor Nominal Unitário Atualizado, devidamente acrescido pelos Juros Remuneratórios, e de todas as demais obrigações decorrentes deste Termo de Securitização, os valores arrecadados, inclusive com a eventual excussão das Garantias, deverão ser utilizados em observância à Ordem de Alocação dos Recursos.

7.2. Resgate Antecipado Facultativo

7.2.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI caso a Cedente realize o pagamento antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários, na forma prevista no Contrato de Cessão, o que inclui o pagamento de prêmio de pré-pagamento de 3,0% (três por cento) flat, sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

7.2.2. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de resgate antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, eventuais Encargos Moratórios e despesas, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI, ou a

Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive).

7.2.3. Não será admitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, também não será admitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos CRI.

7.2.4. A data para realização da Recompra Antecipada Facultativa Integral dos Créditos Imobiliários cedidos em favor da Securitizadora deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e coincidir com uma Data de Pagamento, devendo a Cedente enviar comunicação à Securitizadora nesse sentido com, pelo menos, 120 (cento e vinte) dias de antecedência da data pretendida para a realização da pertinente Recompra Antecipada Facultativa Integral dos Créditos Imobiliários.

7.2.5. A Securitizadora comunicará os Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário sobre o Resgate Antecipado Facultativo por meio de "Comunicado aos Investidores dos CRI" publicado no site da Securitizadora, qual seja, www.opecapital.com, informando: (a) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo; (b) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá corresponder ao Dia Útil seguinte do efetivo pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (c) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI.

7.2.6. A Securitizadora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento de resgate.

7.3. Eventos de Resgate Antecipado

7.3.1. Os Créditos Imobiliários serão considerados automáticos e antecipadamente vencidos e as obrigações da Cedente e da Devedora neles consubstanciadas e representadas pela CCI, imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ocorrência de qualquer uma das hipóteses na Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, o que, conseqüentemente, resultará no resgate antecipado dos CRI, sem que haja necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI para tanto.

7.3.2. Por seu turno, tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 2.7 do Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencida e as obrigações da Cedente e da Devedora como imediatamente exigíveis, conforme orientação a ser dada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os prazos, quóruns e demais condições previstas neste Termo de Securitização ("**Eventos de Resgate Antecipado Não-Automático**").

7.3.3. No caso de se verificar um Evento de Resgate Antecipado Não Automático, a

Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração da obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.3.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação, por falta de quórum, a Securitizadora não declarará a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.3.5. Na hipótese de instalação e deliberação favorável à não decretação da obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, a Securitizadora não deverá declarar o resgate antecipado dos CRI.

7.3.6. Caso seja declarado a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá enviar notificação à Cedente para que ela, dentro do prazo de 7 (sete) Dias Úteis, pague à Securitizadora o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido dos Encargos Moratórios e eventuais despesas, se aplicável.

7.3.7. A Cedente está obrigada a, tão logo tenha conhecimento da ocorrência de qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado Automático ou dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, comunicar imediatamente a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, para que estes tomem as providências devidas, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização.

7.3.8. A Securitizadora fica autorizada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral do ambiente da B3, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do recurso do Resgate Antecipado na Conta Centralizadora, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora, o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Fica instituído o Regime Fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (b) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) as Garantias; e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

8.2. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelas Garantias; e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima e será destinado e ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário.

8.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

8.5. A Securitizadora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

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

8.8. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme disposto na Lei nº 14.430/22.

8.9. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados o disposto na Lei nº 14.430/22.

8.10. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da sua finalidade.

8.11. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

8.12. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Securitizadora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 8.13 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

8.13. Insolvência da Securitizadora: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusula 8.12 acima:

- a) pedido, por parte da Securitizadora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do respectivo plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Securitizadora ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida; e
- e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

8.15. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 8.13 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, para deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, a liquidação ou não do Patrimônio Separado

ou a substituição da Securitizadora. Tal assembleia deverá ser realizada, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado na hipótese acima será válida por maioria dos votos presentes enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

8.16. 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 respectivos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10.2.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10.2.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.17. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.18. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive, sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

8.19. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

9.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das Normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;
- (b) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;

- (c) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- i. em até 3 (três) Dias Úteis, contados de suas publicações, ou até o último dia do mês de março de cada ano, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - ii. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - iii. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - iv. na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleia Geral, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - v. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora no que diz respeito a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
 - vi. relatório mensal até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, contendo: (A) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios acumulados até então; (B) valor atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (C) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Créditos Imobiliários; (D) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das garantias desta Emissão; e
 - vii. dentro de 15 (quinze) dias da assinatura do Termo de Aquisição e Endosso, cópia de todos os documentos relacionados aos Créditos Imobiliários adquiridos na data de assinatura do Termo de Aquisição e Endosso.

- (d) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (e) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização de seus créditos poderão ser pagas com ativos que integrem o Patrimônio Separado;
- (f) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, quando aplicável, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (g) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (h) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (i) manter os Créditos Imobiliários livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
- (j) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, os Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (k) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

- (l) manter:
 - i. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - ii. na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais Normas, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo; e
 - iii. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.
 - (m) contratar instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI;
 - (n) na mesma data em que forem publicados, enviar à B3 cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;
 - (o) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI; e
 - (p) auxiliar o Agente Fiduciário na cobrança administrativa e judicial de qualquer dos Créditos Imobiliários.
- 9.1.1. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos investidores, ressaltando que, baseada na opinião legal emitida pelos assessores legais da Emissão, analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA SECURITIZADORA

10.1. A Securitizadora, neste ato, declara e garante que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente constituída, organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) é companhia securitizadora de créditos imobiliários, portanto, apta a emitir os CRI e distribuí-los;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, conforme o caso, para celebração deste Termo de Securitização, bem como à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais documentos de Emissão, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) este Termo de Securitização e os CRI constituem suas obrigações legais, válidas, vinculantes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições, exceto que sua exequibilidade poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares que afetem a execução de direitos de credores em geral;
- (e) a celebração deste Termo de Securitização e a emissão dos CRI foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem, em qualquer aspecto, seu documento constitutivo;
- (f) o presente Termo de Securitização foi devidamente celebrado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (g) a celebração deste Termo de Securitização e a emissão dos CRI não infringem qualquer: (i) disposição legal, ordem, sentença ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora, ou qualquer de seus bens ou propriedades; (ii) contrato ou instrumento do qual seja parte; ou (iii) obrigação anteriormente assumida pela Securitizadora, nem irá resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumento ou rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (h) não omitiu e não omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que resulte ou possa resultar em alteração substancial de situação econômico, financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (i) está cumprindo com todas as leis, regulamentos, Normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à

condução de seus negócios, exceto aquelas questionadas, de boa-fé, no âmbito arbitral ou judicial;

- (j) inexistem: (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de quaisquer outras ordens judiciais, administrativas ou arbitrais; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (A) que possa afetar de forma materialmente adversa a capacidade da Securitizadora de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização e dos CRI; ou (B) visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar os CRI;
- (k) seus balanços patrimoniais e as correspondentes demonstrações de resultado disponíveis publicamente representam corretamente sua situação financeira e de suas subsidiárias nas aludidas datas e os resultados operacionais referentes aos períodos encerrados em tais datas;
- (l) as suas informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes: (A) não houve nenhum impacto adverso relevante em sua situação financeira e resultados operacionais; e (B) não houve qualquer operação envolvendo a Securitizadora fora do curso normal de seus negócios;
- (m) não há qualquer relação entre a Securitizadora, a Cedente, a Devedora e o Agente Fiduciário que a impeça de exercer plenamente as suas atribuições;
- (n) está de acordo com a cessão, endosso ou alienação dos CRI pelos respectivos Titulares de CRI, podendo ser ofertado publicamente, comprometendo-se a empenhar seus melhores esforços para viabilizar a referida cessão, endosso ou alienação;
- (o) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a lhe causar impacto substancial e adverso que não sejam aqueles relatados nas suas respectivas demonstrações financeiras;
- (p) a Securitizadora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, diretoria, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas controladoras, controladas ou afiliadas: (i) usou recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio,

transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 12.846/13; ou (iv) fez qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e

- (q) as informações por ela prestadas, por ocasião do pedido de registro na B3, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita.

10.2. As declarações e garantias prestadas pela Securitizadora neste Termo de Securitização deverão ser válidas e subsistir até o cumprimento integral das obrigações aqui previstas, ficando a Securitizadora responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão de suas respectivas declarações.

10.3. A Securitizadora deverá notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer eventos que tornem as declarações prestadas neste Termo de Securitização total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 17, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descrita neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transferência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que instituições de seu porte e reputação empregam na administração dos próprios bens e no exercício e funções de mesma natureza, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (d) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- (e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes da Emissão ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme estabelecido na Resolução CVM 17;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (g) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (i) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos Credores;
- (j) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização, para deliberar sobre sua substituição;
- (k) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (l) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22;
- (m) notificar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados a partir da ciência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às garantias da Emissão e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo aqui previsto;
- (n) acompanhar a prestação das informações periódicas obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia

aberta perante a CVM e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 17, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (q) convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, na hipótese de insuficiência dos bens do respectivo Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (r) disponibilizar o valor unitário de cada CRI, por meio eletrônico, tanto através de sua central de atendimento, ou no site do Agente Fiduciário, qual seja, <https://oliveiratrust.com.br/>;
- (s) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados no laudo de avaliação na Alienação Fiduciária de Imóvel, essa poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, 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;
- (t) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Geral de Titulares de CRI, auditoria extraordinária na Securitizadora, ou do Patrimônio Separado;
- (u) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições deste Termo de Securitização;
- (v) diligenciar junto à Securitizadora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (w) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas por aquela sobre o assunto;
- (x) examinar proposta de substituição ou reforço das garantias da Emissão, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (y) verificar anualmente a suficiência das garantias da Emissão;
- (z) informar a Securitizadora para que intime a Cedente para reforçar a(s) garantia(s) dada(s), na hipótese de sua deterioração ou depreciação; e
- (aa) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde estejam situados tanto os bens imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis quanto os pertinentes alienantes fiduciários.

11.1.1 Adicionalmente, o Agente Fiduciário verificará os índices financeiros da Devedora em até 20 (vinte) dias constados do recebimento das informações encaminhadas pela Devedora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano calendário, durante o prazo total dos CRI ("Índices Financeiros"), com base nas demonstrações financeiras anuais acompanhadas de memória de cálculo dos Índices Financeiros elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, devidamente auditadas por empresa que será oportunamente definida entre os titulares dos CRI e a Devedora:

- (i) caso a razão entre a Dívida Líquida da Devedora e seu Patrimônio Líquido seja superior a 0,7x;
- (ii) caso a razão entre o EBITDA da Devedora e sua Despesa Financeira Líquida seja inferior a 3,0x; e
- (iii) caso a razão entre a Dívida Líquida da Devedora e seu EBITDA seja superior a 3,0x.

Para efeitos de apuração dos Índices Financeiros:

"Dívida Líquida": significa o somatório das dívidas da Devedora e de suas controladas consolidadas e, a partir de 31 de dezembro de 2022, perante pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, tais como empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, nos mercados local e/ou internacional, diferencial a pagar em operações de derivativos (em conjunto, "Operações Financeiras"); e quaisquer dívidas com partes relacionadas, avais e todas as garantias prestadas pela Devedora no

âmbito de Operações Financeiras, sem dupla contagem entre devedor e garantidor; menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras equivalentes a caixa (incluindo os rendimentos de tais montantes) e Operações Financeiras relacionadas a mecanismos de seller financing (aquisições financiadas pelos vendedores).

“Patrimônio Líquido”: conforme princípios da contabilidade geralmente aceitos no Brasil, quando da verificação dos Índices Financeiros.

“EBITDA”: significa, em relação à Devedora, o resultado acumulado no ano fiscal, antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários, dentre outras. O EBITDA será calculado com base no somatório das demonstrações financeiras auditadas da Devedora, as quais deverão conter todas as rubricas necessárias para o acompanhamento dos Índices Financeiros. O resultado acumulado no ano fiscal, antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários, emissões de dívidas, dentre outras.

“Despesa Financeira Líquida”: significa a soma das despesas de juros referentes a todas as obrigações financeiras da Devedora, sejam elas de curto ou longo prazo, descontando-se deste montante qualquer receita de juros que a empresa venha a ter com suas aplicações financeiras.

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

11.2. O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo de Securitização, declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, bem como da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (g) ser instituição financeira, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras; e
- (h) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 17.

11.3. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor, nos termos previstos neste Termo de Securitização, e/ou liquidação dos CRI objeto da presente Emissão.

11.4. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.4.1. A Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 12.4 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora ou por Titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação para Fins de Quórum.

11.5. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos Titulares de CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6. Aos Titulares de CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim, observando-se, para tanto, o mesmo quórum de aprovação previsto na Cláusula 11.4.1 acima.

11.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização e deverá ser comunicada à CVM, nos termos da Resolução CVM 17, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro de referido aditamento na B3.

11.8. Em caso de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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

11.8.2. Se a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe à Securitizadora efetuar a imediata convocação.

11.8.3. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI para a escolha de novo Agente Fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.9. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário obriga-se a restituir, no prazo 05 (cinco) dias da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

11.10. A Securitizadora ressarcirá, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas e/ou Patrimônio Separado, conforme o caso, o Agente Fiduciário de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega, à Securitizadora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

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

11.12. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto na Resolução CVM 17, ressarcidas pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio

Separado, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de insuficiência de recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.13. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto:

- (a) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e, consequentemente, este Termo de Securitização e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (c) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Securitizadora.

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

11.15. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da

operação.

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

11.17. Na presente data, o Agente Fiduciário verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

11.18. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, (i) parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; e (ii) o valor anual de R\$15.000,00 (quinze mil reais) devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro rata die*, se necessário; e (iii) por cada verificação anual dos Índices Financeiros serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00. A parcela única será devida ainda que o CRI não seja integralizado, a título de estruturação e implantação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

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

11.20. 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) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.21. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a

atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.22. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

11.23. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou 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 Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

11.25. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Securitizadora no pagamento das despesas a que se refere a Cláusula 12.24 acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e pela Securitizadora, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus CRI, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI na proporção de seus CRI, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus CRI,

ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus CRI, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Securitizadora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.26. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, sempre com os recursos existentes no Fundo de Despesas ou no Patrimônio Separado, ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

12. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ("**Assembleia Geral de Titulares de CRI**").

12.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Securitizadora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária.

12.2.1. A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada (i) pela Securitizadora; (ii) pelo Agente Fiduciário; ou (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação para Fins de Quórum. Para fins de cálculo dos quóruns de convocação, instalação e deliberação, consideram-se como CRI em Circulação para Fins de Quórum todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora; (ii) coligadas da Securitizadora; (iii) controladoras da Securitizadora (ou grupo de controle da Securitizadora ou controladas); (iv) sócios, diretores e, funcionários da Securitizadora; (v) prestadores de serviços da Oferta Restrita, de seus sócios, diretores, funcionários e respectivas partes relacionadas; (vi) qualquer pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado; e (vii) qualquer outro Titular de CRI em situação de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 17 ("**CRI em Circulação para Fins de Quórum**").

12.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

- 12.2.3. A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante publicação de edital, no website da Securitizadora, utilizado para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. O edital de convocação acima também (i) deverá ser encaminhado, a cada Titular de CRI e/ou a cada custodiante dos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), com base nas informações fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e (ii) ser disponibilizado na mesma data ao Agente Fiduciário.
- 12.2.4. A convocação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI deve conter, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.
- 12.2.5. Caso os Titulares de CRI possam participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, sendo referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 12.2.6. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.
- 12.2.7. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia geral.

- 12.2.8. A convocação também poderá ser feita pelo Agente Fiduciário, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail).
- 12.2.9. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, na Lei nº 9.514/97, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 12.2.10. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá (i) ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes; (ii) ao(s) representante(s) da Securitizadora; e/ou (iii) ao(s) representante(s) do Agente Fiduciário.
- 12.2.11. A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 12.2.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.2.13. A Cedente, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.3.** Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares dos CRI em Circulação para Fins de Quórum.
- 12.4.** Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, e observado o disposto na Cláusula 12.5 abaixo, as matérias submetidas à deliberação dos Titulares de CRI, inclusive aquelas relacionadas ao exercício de qualquer ato ou direito relativos à CCI e às Garantias Adicionais deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) voto dos Titulares de CRI em Circulação para Fins de Quórum.
- 12.5.** Dependerão da aprovação de Titulares de CRI em Circulação para Fins de Quórum que

representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação para Fins de Quórum, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, as seguintes matérias: alteração (a) do prazo de vencimento dos CRI; (c) dos Juros Remuneratórios; (d) nas Garantias, incluindo o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária; (e) dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (f) dos quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização; (g) da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou do Custodiante; (h) em caso de ocorrência de um Evento de Resgate Antecipado Não Automático, sobre a obrigatoriedade ou não de a Securitizadora decretar a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente; (i) do Contrato de Locação; e (j) do Contrato de Cessão.

12.6. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

12.6.1. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, em Assembleias Gerais de Titulares no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e vincularão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido na respectiva assembleia.

12.6.2. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares de CRI.

12.6.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, independentemente de estes causarem prejuízos aos Titulares de CRI.

12.6.4. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.6.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de

documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.6.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI. O disposto nesta cláusula não os inclui atos que o Agente Fiduciário deve praticar, na falta de deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização.

12.6.7. Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações

12.6.8. As deliberações acerca da declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI. Caso a assembleia não seja instalada em segunda convocação ou não haja quórum suficiente para as respectivas deliberações em qualquer convocação, será entendido pela liquidação do Patrimônio Separado.

12.7. Não obstante as demais hipóteses aqui previstas, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a Normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo a B3 e a ANBIMA;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos demais prestadores de serviços;
- (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos Juros Remuneratórios e/ou no fluxo de pagamentos dos CRI.

12.7.1. As alterações referidas na Cláusula 12.6 deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60.

12.8. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como o término o dia 30 (trinta) de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Securitizadora.

13. FATORES DE RISCO

13.1. As Partes concordam que os fatores de risco relacionados à presente operação estão descritos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.

14. PUBLICIDADE

14.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://opeacapital.com>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 15 acima.

14.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado.

14.4. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

15.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Cedente, a Devedora, os Fiadores e os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

15.3. Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as Partes que assinam a presente. Os Titulares de CRI que já tiverem aderido à Oferta Restrita serão comunicados por meio de comunicado ao mercado a respeito da modificação efetuada para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

15.4. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,

CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Flavia Palacios

Fone: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

(b) para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

15.4.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima.

15.5. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de propriedade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

15.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

15.8. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

15.9. Caso qualquer das disposições ora avençadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

16. TRIBUTAÇÃO REFERENTE AOS DETENTORES DOS CRI

16.1. Nos termos da legislação concernente à matéria, como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil em decorrência de seu investimento nos CRI devem compor o lucro presumido ou real e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL. Além disso, de acordo com o posicionamento da Secretaria da Receita Federal do Brasil, tais rendimentos e ganhos de capital devem ser tributados pelo IRRF a alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) até 180 (cento e oitenta dias), de 20% (vinte por cento) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, de 17,5% (dezessete e meio por cento) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, e de 15% (quinze por cento) acima de 720 (setecentos e vinte) dias. Não obstante a referida regra geral do IRRF, regras específicas de tributação são aplicáveis a cada pessoa jurídica titular dos CRI, conforme sua qualificação. Dependendo da pessoa jurídica titular dos CRI, seus rendimentos poderão não ser tributados pela contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS (pessoas jurídicas em geral sujeitas ao regime cumulativo), ou ser tributados por essas contribuições à alíquota zero (pessoas jurídicas em geral sujeitas ao regime não-

cumulativo).

- 16.1.1. Os Titulares de CRI pessoas físicas residentes no Brasil terão os rendimentos produzidos pelos CRI isentos de IRRF (e na declaração de ajuste anual) conforme artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Secretaria da Receita Federal do Brasil, tal isenção abrange rendimentos, mas não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI, que deverá ser tributado pelo IRRF de acordo com as alíquotas regressivas constantes da Cláusula 16.1 acima, conforme o prazo da aplicação.
- 16.1.2. A aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários está sujeita à incidência do IOF/Valores Mobiliários. Atualmente, aplica-se alíquota zero para operações com CRI. A referida alíquota, porém, pode ser aumentada para até 1,5% (um e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.
- 16.1.3. A liquidação de operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI se sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento). A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento se sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.
- 16.1.4. As informações acima têm o objetivo de resumir as regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI. Cada titular dos CRI deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento particular, não devendo considerar unicamente as informações acima. Recomenda-se 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. Além disso, ressaltamos que as regras de tributação de investimentos em CRI estão sujeitas a modificação.

17. LEI APLICÁVEL

17.1. Este Termo de Securitização e os CRI são regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.

18. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

18.1. Os CRI constituem título executivo extrajudicial, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, que as obrigações assumidas nos termos deste instrumento comportam execução específica e se submetem às disposições aplicáveis do Código de Processo Civil.

19. DESPESAS

19.1. Correrão por conta da Cedente todas e quaisquer despesas, despesas presentes e futuras, relacionadas com a emissão e manutenção dos Créditos Imobiliários e das Garantias, com a emissão dos CRI, com a Oferta Restrita e/ou com os próprios CRI, na administração e manutenção do Patrimônio Separado, bem como com seus eventuais aditamentos, e demais Documentos da Operação, reconhecimento de firmas e inscrições e/ou registros cartorários.

19.2. A Securitizadora reterá do Preço de Subscrição, na Conta Centralizadora, o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), para composição inicial do Fundo de Despesas, conforme acordado com a Securitizadora e previsto no Termo de Securitização.

19.3. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Cedente ao valor previsto na Cláusula 19.2 acima, em até 05 (cinco) Dias Úteis assim que notificada pela Securitizadora, assim que o montante depositado na Conta Centralizadora atingir valor inferior ao montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

19.4. Sem prejuízo da constituição e recomposição de Fundo de Despesas, caberá à Cedente o pagamento dos seguintes custos e despesas:

- (i) honorários e despesas incorridas para realização de procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação, incluindo os procedimentos para a liquidação do Patrimônio Separado, e que sejam atribuídos à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço da Oferta Restrita;
- (ii) quaisquer multas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao respectivo Patrimônio Separado ou aos CRI;
- (iii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora ou demais prestadores de serviço da Oferta Restrita, desde que relacionados aos CRI da presente Emissão;
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI; e
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI.

19.5. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

19.6. Toda e qualquer Despesa deverá ser suportada pela Cedente diretamente caso os recursos disponíveis no Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto.

19.7. Enquanto os recursos atinentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva forem mantidos na Conta Centralizadora, poderão eles ser aplicados nas Aplicações Financeiras.

20. FORO E ASSINATURA DIGITAL

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

20.2. Este Termo de Securitização é assinado digitalmente pelas Partes e pelas testemunhas abaixo indicadas por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 59ª (Quinquagésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por BRK Laboratórios Ltda., celebrado em 23 de setembro de 2022)

SECURITIZADORA:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Por:
CPF/ME:

Por:
CPF/ME:

AGENTE FIDUCIÁRIO:

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

Por:
CPF/ME:

Por:
CPF/ME:

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/ME:

Nome:
CPF/ME:

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AOS CRI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de setembro de 2022		
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A**

CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP: 01455-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,

CEP: 05425-020 Cidade: São Paulo UF: São Paulo

3. DEVEDORA

Razão Social: **BRK LABORATÓRIOS LTDA.**

CNPJ/ME: 11.761.463/0001-92

Endereço: Rua Carijós, s/nº, Quadra 30, Lote 01E, Jardim Eldorado,

CEP 74.993-080 Cidade: Aparecida de Goiânia UF: GO

4. TÍTULO E IMÓVEL

4.1. Os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, conforme definidos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 59ª (Quinquagésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por DMR Family Holding Participações Ltda.", firmado na presente data entre a Emissora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de 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.

4.2. O imóvel objeto do Contrato de Locação encontra-se localizado no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Carijós, s/nº, Quadra 30, Lote 01E, Sala 01, Jardim Eldorado, CEP 74.993-080 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO sob a matrícula nº 282.505.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 7.500,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), calculado com base na somatória das parcelas de pagamento da Primeira Série das Notas Comerciais.

6. GARANTIA

A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2.560 (dois mil, quinhentos e sessenta) dias corridos, contados da Data de Emissão
Atualização Monetária	Não há.
Data de Vencimento Final	24 de setembro de 2029
Encargos Moratórios	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de CCI.

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	24/out/22	Sim	Não	0,0000%
2	23/nov/22	Sim	Não	0,0000%
3	23/dez/22	Sim	Não	0,0000%
4	23/jan/23	Sim	Não	0,0000%
5	23/fev/23	Sim	Não	0,0000%
6	23/mar/23	Sim	Não	0,0000%
7	24/abr/23	Sim	Não	0,0000%
8	23/mai/23	Sim	Não	0,0000%
9	23/jun/23	Sim	Não	0,0000%
10	24/jul/23	Sim	Não	0,0000%
11	23/ago/23	Não	Não	0,0000%
12	25/set/23	Não	Não	0,0000%
13	23/out/23	Não	Sim	1,3889%
14	23/nov/23	Não	Sim	1,4085%
15	26/dez/23	Não	Sim	1,4286%
16	23/jan/24	Não	Sim	1,4493%
17	23/fev/24	Não	Sim	1,4706%
18	25/mar/24	Não	Sim	1,4925%
19	23/abr/24	Não	Sim	1,5152%
20	23/mai/24	Não	Sim	1,5385%
21	24/jun/24	Não	Sim	1,5625%
22	23/jul/24	Não	Sim	1,5873%
23	23/ago/24	Não	Sim	1,6129%
24	23/set/24	Não	Sim	1,6393%
25	23/out/24	Não	Sim	1,6667%
26	25/nov/24	Não	Sim	1,6949%
27	23/dez/24	Não	Sim	1,7241%
28	23/jan/25	Não	Sim	1,7544%
29	24/fev/25	Não	Sim	1,7857%
30	24/mar/25	Não	Sim	1,8182%
31	23/abr/25	Não	Sim	1,8519%
32	23/mai/25	Não	Sim	1,8868%
33	23/jun/25	Não	Sim	1,9231%
34	23/jul/25	Não	Sim	1,9608%

35	25/ago/25	Não	Sim	2,0000%
36	23/set/25	Não	Sim	2,0408%
37	23/out/25	Não	Sim	2,0833%
38	24/nov/25	Não	Sim	2,1277%
39	23/dez/25	Não	Sim	2,1739%
40	23/jan/26	Não	Sim	2,2222%
41	23/fev/26	Não	Sim	2,2727%
42	23/mar/26	Não	Sim	2,3256%
43	23/abr/26	Não	Sim	2,3810%
44	25/mai/26	Não	Sim	2,4390%
45	23/jun/26	Não	Sim	2,5000%
46	23/jul/26	Não	Sim	2,5641%
47	24/ago/26	Não	Sim	2,6316%
48	23/set/26	Não	Sim	2,7027%
49	23/out/26	Não	Sim	2,7778%
50	23/nov/26	Não	Sim	2,8571%
51	23/dez/26	Não	Sim	2,9412%
52	25/jan/27	Não	Sim	3,0303%
53	23/fev/27	Não	Sim	3,1250%
54	23/mar/27	Não	Sim	3,2258%
55	23/abr/27	Não	Sim	3,3333%
56	24/mai/27	Não	Sim	3,4483%
57	23/jun/27	Não	Sim	3,5714%
58	23/jul/27	Não	Sim	3,7037%
59	23/ago/27	Não	Sim	3,8462%
60	23/set/27	Não	Sim	4,0000%
61	25/out/27	Não	Sim	4,1667%
62	23/nov/27	Não	Sim	4,3478%
63	23/dez/27	Não	Sim	4,5455%
64	24/jan/28	Não	Sim	4,7619%
65	23/fev/28	Não	Sim	5,0000%
66	23/mar/28	Não	Sim	5,2632%
67	24/abr/28	Não	Sim	5,5556%
68	23/mai/28	Não	Sim	5,8824%
69	23/jun/28	Não	Sim	6,2500%
70	24/jul/28	Não	Sim	6,6667%
71	23/ago/28	Não	Sim	7,1429%
72	25/set/28	Não	Sim	7,6923%
73	23/out/28	Não	Sim	8,3333%
74	23/nov/28	Não	Sim	9,0909%
75	26/dez/28	Não	Sim	10,0000%
76	23/jan/29	Não	Sim	11,1111%

77	23/fev/29	Não	Sim	12,5000%
78	23/mar/29	Não	Sim	14,2857%
79	23/abr/29	Não	Sim	16,6667%
80	23/mai/29	Não	Sim	20,0000%
81	25/jun/29	Não	Sim	25,0000%
82	23/jul/29	Não	Sim	33,3333%
83	23/ago/29	Não	Sim	50,0000%
84	24/set/29	Não	Sim	100,0000%

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CUSTOS E DESPESAS *FLATE* RECORRENTES DA EMISSÃO

Custos Flat	Valor	Recebedor
Fee de Emissão e Estruturação	R\$ 27.670,17	Opea
Distribuição	R\$ 9.961,26	Opea
Taxa de Administração	R\$ 3.479,56	Opea
Estruturação	R\$ 328.407,22	Estruturador
Agente Fiduciário	R\$ 17.172,30	OT
Agente Fiduciário Implantação	R\$ 4.579,28	OT
Instituição Custodiante CCI	R\$ 9.561,37	Vortx
Registro Lastro	R\$ 8.366,20	Vortx
Assessor Legal	R\$ 37.211,61	FLH
Registro, Distribuição e Análise do CRI	R\$ 5.775,64	B3
Taxa de Registro da CCI	R\$ 75,00	B3
Liquidação Financeira	R\$ 75,00	B3
Transação	R\$ 1,00	B3
Custodia CCI	R\$ 82,50	B3
ANBIMA - Registro	R\$ 1.568,00	ANBIMA
Taxa CVM	R\$ 2.250,00	CVM
Total	R\$ 456.236,11	

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Cedente, à Devedora e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

1. *Política Econômica do Governo Federal.* A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Securitizadora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

2. *Efeitos da Política Anti-Inflacionária.* Historicamente, o Brasil enfrentou índices de

inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como os pagamentos devidos aos Titulares de CRI está baseado no pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, isto pode alterar o retorno previsto pelos Titulares de CRI.

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

4. *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes.* O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

5. *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros.* A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor 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.

6. *Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.* Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto ("**PIB**") tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

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

8. *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis.* Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora, da Devedora e, conseqüentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora e da Devedora gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

1. *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos investidores.* A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Não existe

jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Riscos Relacionados à Securitizadora

1. *Manutenção de Registro de Securitizadora Aberta.* A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às Securitizadoras abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.
2. *Crescimento da Securitizadora e de seu Capital.* O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.
3. *A Importância de uma Equipe Qualificada.* A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
4. *Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis.* A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do

agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

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

6. *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.* O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Agronegócio na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos Relacionados à Devedora

1. *Os negócios da Devedora poderão ser adversa e substancialmente afetados se as operações em suas instalações sofrerem interrupções significativas. Seus negócios também poderão ser adversamente afetados se as operações de seus clientes e fornecedores sofrerem interrupções significativas.* As operações da Devedora dependem da operação ininterrupta das suas instalações, bem como da operação ininterrupta de determinadas instalações operadas

por seus fornecedores e clientes. Tais operações podem ser parcial ou integralmente suspensas, temporária ou permanentemente, como resultado de circunstâncias adversas, tais como eventos catastróficos da natureza, reparos ambientais, dificuldades trabalhistas, interrupções no fornecimento de energia elétrica e de produtos para as instalações ou meios de transporte, dentre outras. Qualquer interrupção significativa nas instalações da Devedora pode afetar de modo significativo os resultados financeiros da Devedora, e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

2. *Risco de crédito de fornecedores, clientes e contrapartes da Devedora.* A Devedora mantém relacionamento com diversos tipos de clientes. Como parte de seu relacionamento, a Devedora estabelece condições de crédito distintas de acordo com a capacidade avaliada de crédito de cada um destes clientes. Alterações no ambiente econômico podem afetar negativamente a capacidade de alguns destes clientes de honrar com suas obrigações. Caso isso aconteça com um número significativo de clientes relevantes, os resultados da Devedora, incluindo fluxos de caixa, poderiam ser substancialmente afetados, possivelmente afetando o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

3. *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.* A Devedora está sujeito a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

4. *Contingências trabalhistas e previdenciárias.* A Devedora está sujeita a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora,

eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

5. *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora.* A Devedora é e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora de suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

6. *A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades.* O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades poderão ser afetados negativamente. Os eventos indicados acima podem afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita

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

2. *Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias.* O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pela Devedora e da execução das demais garantias. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora, que poderá não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras da Devedora, caso a Securitizadora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as obrigações representadas na CCI, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento da Devedora, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das obrigações representadas na CCI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônios Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

3. *Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.* As

deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há *mecanismos* de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

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

5. *Risco da existência de Credores Privilegiados.* A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a *totalidade* dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

6. *Risco da Não Formalização das Garantias.* Nesta data, as Garantias ainda não se encontram devidamente registradas perante o(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis e Cartório(s) de Títulos e Documentos, existindo somente a obrigação da formalização de tais registros nos documentos que formalizam as Garantias. Enquanto os referidos registros

não forem concluídos os CRI não terão qualquer garantia. Nesse sentido, no caso de não constituição das Garantias, os Titulares de CRI não terão garantia para recorrer na eventualidade de inadimplemento dos Créditos Imobiliários.

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

8. *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.* A ocorrência de qualquer Evento de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, bem como a ocorrência de eventos de Amortização Extraordinária, acarretarão o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

9. *Risco de guarda dos documentos.* O Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, incluindo eventuais vias físicas, se houver. Deste modo, a verificação da correta formalização do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos documentos forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso, de modo que a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade sobre a guarda dos Documentos da Operação.

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

OPEA SECURITIZADORA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 59ª (quinguentésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários devidos por BRK Laboratórios Ltda. ("**Emissão**"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476 que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 59ª (Quinguentésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por BRK Laboratórios Ltda.* que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:
 - (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iv) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (v) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vi) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM 476

(vii) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;

(viii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM 476; e

(ix) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência. Os administradores do intermediário líder da oferta também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação prevista no caput.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 59ª (quinguentésima nona) de sua emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários devidos por BRK Laboratórios Ltda., nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 59ª (Quinguentésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por BRK Laboratórios Ltda.* ("**Termo de Securitização**", "**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, colocados no mercado pela própria Emissora na condição de distribuidora da Emissão e em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de 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, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das aplicações financeiras permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização;
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações

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

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no 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 *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* celebrado entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de emissora ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão das CCI**"), por meio da qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 01 ("**CCI**"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia a Escritura de Emissão da CCI assinada eletronicamente e que a CCI se encontra devidamente vinculadas aos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 59ª (quinquagésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários devidos por BRK Laboratórios Ltda., sendo que a CCI foi vinculada aos CRI por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 59ª (Quinquagésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por BRK Laboratórios Ltda.* ("**Termo de Securitização**"), tendo sido 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.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME 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/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 59ª (quinquagésima nona) emissão
Série: Única
Securitizadora: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22
Quantidade: 7.500 (sete mil e quinhentos) CRI
Forma: Nominativa e Escritural.

Declara, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Diretor Estatutário

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(" Gold Sea"), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores	

Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iiii" da AGT de 17/09/2020.</p>	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.</p>	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00	Quantidade de ativos: 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI	

competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 349

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
56.000.000,00

Quantidade de ativos: 56000

Data de Vencimento: 15/06/2033

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 355

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 20

Data de Vencimento: 26/05/2025

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão,

desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 364

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 131500

Data de Vencimento: 28/06/2027

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--

Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de 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.</p>	
<p>Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual 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.

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.945.000,00	Quantidade de ativos: 23945

Data de Vencimento: 15/10/2036
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas	

CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários	

decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase 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; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída. (v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de 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.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo	

de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação	

das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m ² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m ² , objeto da matrícula nº 180.388 do	

Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 517	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser	

mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

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

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

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de setembro 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: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00	Quantidade de ativos: 315007
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 29

Volume na Data de Emissão: R\$ 53.736.000,00	Quantidade de ativos: 53736
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

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

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

(Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000

Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de	

Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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 Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO	

ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

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