

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CRÉDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 64ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA LOG BETIM II SPE LTDA.**

Pelo presente *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em Série Única da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela LOG Betim II SPE Ltda.* (“Termo de Securitização”):

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do inciso III, artigo 26, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”) e da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução nº 17/21”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos da Resolução nº 17/21 (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

A Emissora e o Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”, vinculam a CCI (conforme definida na Cláusula 1.1 abaixo) representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definidos na Cláusula 1.1 abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) em série única da 64ª emissão da Emissora, de acordo com a Resolução nº 60/21, a Lei nº 14.430 e a Instrução CVM 476 (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

## 1. DEFINIÇÕES

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

“Agente de Liquidação” ou “Instituição Custodiante”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

“Alienação Fiduciária”: A garantia real sob a forma de alienação fiduciária do Imóvel, constituída pela LOG, mediante anuência do Fundo, em favor da Emissora, de forma compartilhada para garantir as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas 48ª Emissão, nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária;

“ANBIMA”: A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171.0001-77;

“Assembleia Geral”: Tem o significado atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“B3”: A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

“CCI”: A cédula de crédito imobiliário fracionária, representativa dos Créditos Imobiliários;

<u>“CCV”</u> :	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel</i> , celebrado em 25 de julho de 2022, aditado em 01 de setembro de 2022, por meio do qual a LOG se comprometeu a vender e o Fundo se comprometeu a adquirir o Imóvel, nos termos, condições e prazos ali pactuados;
<u>“Cedente”</u> ou <u>“LOG”</u> :	<b>LOG BETIM II SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck nº 621, 10º andar, conj. 02, sala 05, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 42.722.663/0001-60;
<u>“Cessionária”</u> :	A <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, 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 sob o nº 02.773.542/0001-22;
<u>“Cessão Fiduciária”</u> :	A garantia real sob a forma de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela LOG, em favor da Emissora, de forma compartilhada para garantir as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas 48ª Emissão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“CETIP21”</u> :	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> , em vigor desde 6 de maio de 2021;
<u>“Comunicado de Início”</u>	Comunicado informando o início da Oferta Restrita pela Emissora à CVM, a ser enviado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais Investidores.
<u>“Condições Precedentes da Integralização”</u> :	Significam as condições precedentes, que deverão ser observadas anteriormente à integralização dos CRI, conforme indicadas na Cláusula 4.1. abaixo.

- “Conta Arrecadadora”: A conta corrente nº 15858-3, agência 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora.
- “Conta Centralizadora”: A conta corrente nº 15852-6, agência 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários, transferidos da Conta Arrecadadora. Todo e qualquer montante existente na Conta Centralizadora deverá estar, a todo momento, investido nos Investimentos Permitidos;
- “Conta do Fundo”: A conta corrente de titularidade do Fundo, nº 86786-6, agência 2001, mantida no Banco Itaú (341);
- “Contrato de Cessão”: O *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado entre a LOG, a Emissora e o Fundo, na qualidade de interveniente, em 01 de setembro de 2022, por meio do qual, *inter alia*, os Créditos Imobiliários serão onerosamente cedidos pela LOG à Emissora;
- “Contrato de Cessão Fiduciária”: O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a LOG e a Emissora, em 01 de setembro de 2022, por meio do qual a LOG cederá fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios de sua propriedade, conforme descritos no referido instrumento;
- “Contrato de Distribuição”: O *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 48ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Cedente (“Contrato de Distribuição”);
- “Contrato de Locação”: O *Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit “Parque Industrial Betim – PIB”*, celebrado em 12.5.2021, aditado, respectivamente, em 21.10.2021, 21.2.2022, 09.5.2022 e 17.6.22 entre a LOG e o Mercado Envios Serviços de Logística Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de

Osasco, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3003, CEP 06233-200, inscrita no CNPJ sob nº 20.121.850/0001-55;

**“Créditos Imobiliários”:** Os créditos representados pela CCI, no valor líquido correspondente a R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), resultantes de parte da Primeira Parcela do Preço de Aquisição, correspondente à Parcela Securitização B, de acordo com os termos e condições constantes no CCV, acrescido eventualmente de quaisquer montantes correspondentes a encargos moratórios, juros, multas, penalidades, indenizações, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV relacionados à referida parcela;

**“CRI”:** Os Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 64ª emissão da Emissora;

**“CRI 48ª Emissão”:** Os Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 48ª emissão da Emissora;

**“CRI em Circulação”:** São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) ao devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada do devedor dos Créditos Imobiliários ou da Emissora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau do devedor dos Créditos Imobiliários ou da Emissora;

**“CRI em Circulação 48ª Emissão”:** São todos os CRI 48ª Emissão subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI 48ª Emissão mantidos em tesouraria, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI 48ª Emissão pertencentes, direta ou indiretamente: (i) ao devedor dos créditos imobiliários dos CRI 48ª Emissão; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada do devedor dos créditos imobiliários dos CRI 48ª Emissão ou da Emissora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor,

conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau do devedor dos créditos imobiliários dos CRI 48ª ou da Emissora;

“CVM”: A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”: As datas de aniversário dos CRI, contadas a partir da Data de Emissão.

“Data de Emissão”: 01 de setembro de 2022;

“Data de Pagamento”: As datas de pagamento dos CRI, conforme indicadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;

“Data de Vencimento”: 23 de setembro de 2032;

“Data de Integralização”: Cada data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional;

“Dia(s) Útil(eis)”: (i) todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) exclusivamente para fins de cálculo dos prazos relacionados às obrigações não pecuniárias deste Termo de Securitização, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou municipal na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

“Direitos Creditórios”: 100% (cem por cento) de todos os direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da LOG, decorrentes **(i)** do Contrato de Locação e **(ii)** da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel;

“Documentos da Operação”: Em conjunto, (i) o CCV; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) os boletins de subscrição; e (vii) este Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição, e, ainda, quaisquer documentos necessários à Oferta Restrita, inclusive aditamentos aos documentos acima mencionados;

<u>“Emissão”:</u>	A presente 64ª emissão, em série única, de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;
<u>“Escriturador”</u>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>“Escritura de Alienação Fiduciária”:</u>	A <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária</i> , a ser lavrada, por meio do qual a LOG alienará fiduciariamente à Emissora o Imóvel;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 01 de setembro de 2022 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI;
<u>“Eventos de Aceleração de Pagamento”:</u>	Em conjunto, os Eventos de Aceleração de Pagamentos Automáticos e os Eventos de Aceleração de Pagamentos Não-Automáticos;
<u>“Eventos de Aceleração de Pagamento Automáticos”:</u>	As hipóteses relacionadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão, cuja ocorrência dará ensejo à aceleração do pagamento dos CRI;
<u>“Eventos de Aceleração de Pagamento Não-Automáticos”:</u>	As hipóteses relacionadas na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, cuja ocorrência poderá dar ensejo à aceleração do pagamento dos CRI;
<u>“Fundo”:</u>	O <b>CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob nº 11.728.688/0001-47, administrado por <b>CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , com

sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 11º andar (parte), 13º andar e 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com seu Estatuto Social aprovado na Assembleia Geral Extraordinária datada de 25/06/2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE nº 35300013049, em 24/08/2021, sob nº 405.648/21-2;

“Fundo de Despesas”: O fundo de despesas no montante total de R\$ 84.045,74 (oitenta e quatro mil, quarenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), que será destinado para a constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Contrato de Cessão, e eventuais despesas que possam surgir decorrentes de imposições de órgãos reguladores ou autorreguladores, como exemplo, mas não se limitando, a B3 ou a CVM, sendo certo que o Fundo de Despesas deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações decorrentes do CCV, ao montante mínimo equivalente a R\$ 20.000 (vinte mil reais);

“Garantias”: Em conjunto, (i) a Alienação Fiduciária; e (ii) a Cessão Fiduciária;

“IGPM/FGV”: O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“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<sup>2</sup> (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;

“Instrução CVM 476”: A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Investidores Profissionais”: Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 1111 da Resolução nº 30/21;



<u>“Investidores Qualificados”</u> :	Os investidores qualificados assim definidos nos termos do artigo 12212 da Resolução nº 30/21;
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	Significam os títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha nos quais os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados;
<u>“IPCA”</u> :	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Juros Remuneratórios”</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1 abaixo e são calculados de acordo com as fórmulas previstas na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Lei 6.404”</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei 10.931”</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 14.430”</u> :	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
<u>“MDA”</u> :	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Obrigações Garantidas 48ª Emissão”</u> :	Significam todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas em relação aos Créditos Imobiliários 48ª Emissão, incluindo, mas não se limitando a, o valor principal acrescido de juros, atualização monetária, multas, penalidades, indenizações, despesas e demais encargos previstos no CCV e nos demais documentos da Securitização 48ª Emissão, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos e todo e qualquer custo incorrido pela Cessionária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI 48ª Emissão, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado em que os CRI estarão afetados para arcar com tais custos;

“Obrigações  
Garantidas”:

Significam todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas em relação aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando a, o valor principal acrescido de juros, atualização monetária, multas, penalidades, indenizações, despesas e demais encargos previstos no CCV e nos demais Documentos da Securitização, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos e todo e qualquer custo incorrido pela Cessionária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado em que os CRI estarão afetados para arcar com tais custos;

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição com esforços restritos, realizada em conformidade com a Instrução CVM 476;

“Parcela Securitização  
A”:

A parcela A do Preço de Aquisição, equivalente a R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais), identificada no CCV como Parcela Securitização A;

“Parcela Securitização  
B”:

A parcela B do Preço de Aquisição, equivalente a R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), identificada no CCV como Parcela Securitização B;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Período de  
Capitalização”:

Significa o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (conforme definida na Cláusula 4.1. abaixo), inclusive, e termina na primeira data de pagamento da remuneração, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, inclusive, e

termina na data de pagamento da remuneração subsequente, exclusive. Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento;

“Preço de Aquisição”: Preço a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância total de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais);

“Primeira Data de Integralização”: A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI, em moeda corrente nacional;

“Proporção de Compartilhamento”; Tem o significado atribuído na Cláusula 8.4 abaixo;

“Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Resgate Antecipado Compulsório Integral”: O resgate antecipado compulsório integral dos CRI, a ser realizado pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 do presente Termo de Securitização;

“Regras e Procedimentos ANBIMA”: As Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021;

“Resolução nº 17/21”: A Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

“Resolução nº 30/21”: A Resolução nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“Resolução nº 44/21”: A Resolução nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Resolução nº 60/21”: A Resolução nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

“Resolução nº 81/22”: A Resolução nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;

“Termo de Securitização”: O presente Termo de Securitização;

“Titular(es) de CRI” ou “Investidor(es)”: O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;

“Valor Nominal Unitário”: O valor nominal unitário dos CRI, calculado conforme Cláusula 5.1. do presente Termo de Securitização.

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 64ª emissão, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão a CCI, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificada no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

2.2.1. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, vinculada aos CRI pelo presente Termo de Securitização, foi emitida pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931.

2.2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, constitui vínculo irrevogável aos CRI emitidos por meio deste Termo de Securitização, sendo correspondente ao direito de recebimento, observado o disposto na Cláusula 2.3 abaixo, de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários. No Anexo I da Escritura de Emissão de CCI estão discriminadas as

características específicas da CCI vinculada aos CRI, em adição às características gerais aqui descritas.

2.3. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Preço de Aquisição, na forma e condições estabelecidas na Cláusula 2 do Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade da CCI: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.4.1.1. Fica certo e ajustado que a penalidade prevista na Cláusula 1.6.1. do Contrato de Cessão deverá ser arcada com os recursos do Patrimônio Separado, exceto se sua aplicação decorrer de ato ou fato imputável à Emissora.

2.5. Autorização da Emissora. A presente Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal “Valor Econômico” em 30 de agosto de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

### 3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

<b>Emissão:</b>	64ª Emissão.
<b>Série:</b>	Série Única.
<b>Quantidade de CRI:</b>	63.000 (sessenta e três mil).
<b>Valor global da Série:</b>	R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), na Data de Emissão.
<b>Valor Nominal Unitário dos CRI:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Prazo total:</b>	3.675 (três mil, seiscentos e setenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão.
<b>Atualização Monetária:</b>	IPCA, aplicado anualmente
<b>Juros remuneratórios:</b>	6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao

	ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis.
<b>Carência:</b>	Não aplicável
<b>Periodicidade de Pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI:</b>	Mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de outubro de 2022 e o último na Data de Vencimento, de acordo com a tabela de amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de juros remuneratórios dos CRI constante do <b>Anexo II</b> a este Termo de Securitização.
<b>Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:</b>	Mensal, sendo o primeiro pagamento será devido em 25 de outubro de 2022 e o último na Data de Vencimento, de acordo com a tabela de do Valor Nominal Unitário e pagamento de juros remuneratórios constante do <b>Anexo II</b> a este Termo de Securitização.
<b>Regime fiduciário:</b>	Sim.
<b>Garantia flutuante:</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Emissora:</b>	Não há.
<b>Outras garantias:</b>	Os CRI não contam com garantia real imobiliária ou fidejussória, porém, os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as seguintes garantias (as quais são compartilhadas de forma a garantir as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas 48ª Emissão): (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária.
<b>Ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia e liquidação financeira:</b>	B3.
<b>Data de emissão:</b>	01 de setembro de 2022.
<b>Local de emissão:</b>	São Paulo/SP.
<b>Data de vencimento:</b>	23 de setembro de 2032.
<b>Forma:</b>	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.
<b>Classificação de risco:</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

<b>Taxa de amortização:</b>	De acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do <b>Anexo II</b> a este Termo de Securitização.
<b>Fatores de risco:</b>	Conforme Cláusula 17 deste Termo de Securitização.

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

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita, realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à Deliberação nº 2, de 6 de outubro de 2014, conforme alterada, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.1. O início da distribuição pública será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.3.2. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;
- (ii) estão cientes de que a Oferta Restrita dos CRI não foi registrada na CVM; e
- (iii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

3.3.4. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e a perfil do seu risco.

3.4. Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, observado que os CRI serão subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no Comunicado de Início na forma do artigo 7-A, e encerrada dentro do prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado 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 I da Instrução CVM 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

3.5. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas fixas e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

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

3.6. Lock-Up para Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.



3.7. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo cancelados os CRI não distribuídos no âmbito da Oferta Restrita. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, e observado o operacional da B3, os Investidores Profissionais poderão, no ato da subscrição, condicionar a sua adesão a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização do Valor Nominal Unitário, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta Restrita, definida conforme critério do próprio investidor, podendo o Investidor Profissional, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuído e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta Restrita, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor Profissional. Se o Investidor Profissional tiver indicado proporção ou quantidade mínima e tal condição não se implementar, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3 por meio de resgate.

3.8. Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

3.9. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

3.10. Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.10.1. Categoria. Os CRI são da categoria “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

3.10.2. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo mais de 80% (oitenta por cento) Créditos Imobiliários devidos por um único devedor.

3.10.3. Tipo de Segmento. O imóvel que se origina o lastro dos CRI enquadra-se no segmento “Logístico”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “d” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

3.10.4. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados no CCV, que se enquadra na categoria “Compra e Venda”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

#### **4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Integralização dos CRIs: Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, à vista e em moeda corrente nacional, no mercado primário: (i) na Primeira Data de Integralização dos CRIs, pelo Valor Nominal Unitário dos CRIs, desde que, cumpridas as Condições Precedentes da Integralização (conforme abaixo definidas); e (ii) nas demais Datas de Integralização dos CRIs, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRIs até a data de sua efetiva integralização.

4.1.1. Para fins da presente Cláusula, Condições Precedentes da Integralização significa:

(i) assinatura e protocolo do Contrato de Cessão para registro em Cartório de Títulos e Documentos nas sedes da Emissora e da Cedente;

(ii) recebimento, pela Emissora, da versão final do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta Restrita, assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Securitização em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Securitização e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e

assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta Restrita; e

(iii) conclusão da diligência jurídica restrita da Oferta Restrita realizada pelo assessor legal contratados no âmbito da Oferta Restrita, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta Restrita.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

## **5. FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

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

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme caso, será atualizado monetariamente anualmente (“Atualização Monetária”) a partir da Primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), seguindo a seguinte fórmula:

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

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após

incorporação de juros e atualização monetária a cada período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

$NI_k$  = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior da Data de Pagamento em questão.

$NI_{k-1}$  = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”.

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento subsequente (exclusive). Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se dut = 30 (trinta) Dias Úteis.

*Sendo que:*

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (i) para fins de cálculo, considera-se a Data de Aniversário as datas indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização (“Data de Aniversário”);
- (ii) os fatores resultantes da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.2.1. Se o IPCA deixar de ser publicado, for extinto ou considerado inaplicável quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária dos Créditos Imobiliários, as Partes estabelecem, desde já, que os valores possíveis de atualização monetária passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGPM-FGV, ou ainda, na impossibilidade de utilização destes índices, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral para os Titulares de CRI deliberarem, de comum acordo com o Fundo, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro da Atualização Monetária a ser aplicado, que deverá ser outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletir a inflação do período.

5.3. Juros Remuneratórios. Observado o disposto da cláusula 5.4.2 abaixo, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização do CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

Taxa = indicada na Cláusula 5.2. acima, na forma percentual;

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, para o

primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI deverá ser acrescido à Remuneração devida um prêmio equivalente ao produtório do “Fator Juros” de 5 (cinco) Dias Úteis.

5.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado Compulsório Integral, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de outubro de 2022 e o último, na Data de Vencimento (“Data(s) de Pagamento da Remuneração”).

5.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado Compulsório Integral, a amortização dos CRI ocorrerá mensalmente, a partir da Data de Emissão, conforme previsto no **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de outubro de 2022 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora (“Amortização Programada”):

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

onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido acima; e

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

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

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

## 6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL

6.1. Amortização Extraordinária: A Emissora deverá realizar a amortização dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, na ocorrência de exercício, pelo Fundo, da opção de Pagamento Antecipado Facultativo Parcial (conforme abaixo definido) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, prevista na Cláusula 6.1.1. abaixo. Neste caso, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI.

6.1.1. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários. Conforme previsto no Contrato de Cessão, será facultado ao Fundo, a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, em 01 de outubro de 2023, desde que adimplentes com todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, pagar a parte (“Pagamento Antecipado Facultativo Parcial”), neste caso limitada a 98% (noventa e oito por cento) dos Créditos Imobiliários, ou a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Pagamento Antecipado Facultativo Total” e, em conjunto com o Pagamento Antecipado Facultativo Parcial, o “Pagamento Antecipado Facultativo”), pelo Valor do Pagamento Antecipado Total ou Valor do Pagamento Antecipado Parcial (conforme definidos no Contrato de Cessão), conforme aplicável., acrescido do pagamento de prêmio, calculado da seguinte forma:

$$P = VD \times (0,25\% \times DU)$$

**P** = Prêmio.

**VD** = o valor devido em razão do Pagamento Antecipado Facultativo, ou seja, o Valor de Pagamento Antecipado Facultativo Total ou Valor de Pagamento Antecipado Facultativo Parcial, conforme o caso.

**DU** = *Duration* remanescente em Dias Úteis, calculada conforme fórmula abaixo.

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \left( \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{du_k}{252}}} \times du_k \right)}{VD} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

**Duration** = prazo médio ponderado do fluxo dos CRI, refletindo o tempo médio necessário para recebimento do valor presente dos referidos fluxos.

**PMT<sub>k</sub>** = prestação unitária mensal devida em razão do k-ésimo pagamento dos CRI, conforme identificado e calculado no presente Termo de Securitização.

**i** = 6,5%

**duk** = número de dias úteis entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo e a data de pagamento da PMT<sub>k</sub>.

**n** = número total de eventos de pagamento considerados, sendo “n” um número inteiro.

6.2.2. O Pagamento Antecipado Facultativo deverá ser comunicado pelo Fundo nos termos da Cláusula 3.5.1. do Contrato de Cessão.

6.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral caso **(i)** ocorra um Evento de Aceleração de Pagamento Automático (nos termos do Contrato de Cessão) e/ou ocorra a deliberação dos Titulares de CRI acerca da aceleração de pagamento após a ocorrência de um Evento de Aceleração de Pagamento Não-Automático (nos termos do Contrato de Cessão); ou **(ii)** o Fundo exerça a faculdade de Pagamento Antecipado Facultativo Total, prevista no Contrato de Cessão e na Cláusula 6.1.1. acima; sendo certo que tal Resgate Antecipado Compulsório Integral somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.1. No caso de ocorrência do Resgate Antecipado Compulsório Integral, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.2. acima, serão devidas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação enviada pela Securitizadora nesse sentido, todas as obrigações pecuniárias do Fundo relativamente aos Créditos Imobiliários, atualizadas até a data da declaração do referido resgate e, posteriormente, trazidas a valor presente à mesma taxa de remuneração dos CRI devida até a data do pagamento, nos termos do presente Termo de Securitização, e aos demais encargos previstos no Contrato de Cessão (“Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários”).

6.2.2. O pagamento a ser feito pelo Fundo à Emissora, caso seja determinada o Resgate Antecipado Compulsório Integral, será equivalente ao saldo devedor dos CRI, calculados na respectiva data de pagamento (“Valor do Resgate Antecipado Compulsório”).



6.2.3. A Emissora deverá comunicar a B3 e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data de ocorrência de um Evento de Aceleração de Pagamento Automático e/ou da ocorrência de deliberação dos Titulares de CRI acerca da aceleração de pagamento após a ocorrência de um Evento de Aceleração de Pagamento Não-Automático e/ou do Pagamento Antecipado Facultativo.

## **7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, na forma da Resolução nº 44/21.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

7.2.2. A Emissora deverá enviar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário até o dia 31 de março de cada ano.

7.3. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora 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 da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todas as informações relativas à CCI e aos Créditos Imobiliários a ela vinculados, de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sujeita às disposições da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

## **8. GARANTIAS**

8.1. No âmbito do Contrato de Cessão, as Partes declararam que adicionalmente aos Créditos Imobiliários, o Cedente tem a intenção de ceder a Parcela Securitização A à Securitizadora, que, por sua vez, tem interesse em adquiri-los, para posterior vinculação aos CRI 48ª Emissão, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução nº 60, os quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, nas condições previstas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em Série Única da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela LOG Betim II SPE Ltda.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, de

forma que as Garantias serão compartilhadas com os Titulares de CRI e dos titulares dos CRI 48ª Emissão.

8.2. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além das Garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do Contrato de Cessão, quais sejam: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária, as quais serão compartilhadas de forma a garantir as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas 48ª Emissão.

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis. Em regime compartilhado, será constituída garantia de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas; e

(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em regime compartilhado, será constituída garantia de Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas.

8.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.4. Compartilhamento de Garantia. As Garantias serão constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, de forma compartilhada, de modo que todos os atos relativos à constituição, administração, liberação, execução, recebimentos e distribuições dos valores relacionados às Garantias deverão observar as regras de compartilhamento.

8.4.1. As Partes declaram que qualquer produto, resultado ou valor obtido com a excussão das Garantias serão compartilhados entre os Titulares de CRI e os titulares dos CRI 48ª Emissão, proporcionalmente ao saldo devedor dos CRI e dos CRI 48ª Emissão (“Proporção de Compartilhamento”).

8.4.2. Adicionalmente, todas as despesas que a Securitizadora vier a incorrer com medidas judiciais, extrajudiciais e/ou administrativas na defesa de seus interesses, incluindo a excussão das Garantias, os honorários de advogados e de eventuais terceiros contratados para eventual excussão da garantia, às expensas dos patrimônios separados dos CRI e dos CRI 48ª Emissão, deverão observar a Proporção de Compartilhamento.

## **9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) a CCI, vinculada pelo presente Termo de Securitização; (iii) a Conta Centralizadora; e (iv) as Garantias.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora por meio da declaração contida no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, nos termos do caput do artigo 26 da Lei nº 14.430, observada a obrigação da Emissora de registrar este Termo de Securitização na B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.5. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, bem como os recursos dos créditos objeto da Cessão Fiduciária, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.5, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) Pagamento das despesas da Securitização;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) Pagamento de parcela(s) da Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável;
- (v) Pagamento da parcela da Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;
- (vi) Liberação dos recursos excedentes, nos termos da cláusula 9.5.1.

9.5.1. Desde que não esteja em curso um Evento de Aceleração de Pagamento e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas esteja atendido, a Securitizadora deverá, no 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês (ou, caso tal data não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente), transferir os valores excedentes depositados na Conta Centralizadora para a Conta do Fundo.

9.6. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Emissora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRIs deverão deliberar em Assembleia Geral pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.7. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRIs deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.8. Caso não seja aprovada em Assembleia Geral a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Emissora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previsto neste Termo de Securitização.

9.9. A Emissora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Geral, a escolha da nova securitizadora.

9.10 Para fins do disposto na Resolução nº 60/21, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, assinada digitalmente, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade do Fundo, que se comprometeu a entregar à Emissora cópia autenticada de tais documentos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiel depositária destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, inclusive a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na Conta Centralizadora, de forma direta e exclusiva, devendo a Emissora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

**9.11 Responsabilidade da Emissora:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**9.12. Responsabilidade da Cedente:** A Cedente se obrigou a arcar com as todas as despesas relacionadas com a Emissão dos CRI e da Oferta Restrita, conforme previstas e devidamente descritas no Anexo IV do Contrato de Cessão ("Despesas da Operação"), sendo que tais despesas deverão ser pagas direta e exclusivamente pela Cedente.

**9.12.1.** Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação das Despesas da Operação e/ou suportará Despesas da Operação com recursos próprios, devendo as Despesas da Operação que não forem pagas nos termos desta Cláusula ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

**9.12.2.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação e para recompor o Fundo de Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos

no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Geral convocada para este fim.

9.12.3. Na hipótese da Cláusula 9.6.2. acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida, no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.12.4. 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 Emissora 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 Emissora com estas despesas.

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

9.13.1. 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 em primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência em segunda convocação, 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 o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.13.2. 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 os §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.



## 10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está 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;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução nº 17/21;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução nº 17/21, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo III** deste Termo de Securitização;
- (vii) para os fins do § 2º do artigo 6º da Resolução nº 17/21, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do **Anexo IV** a este Termo de Securitização;



- (viii) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (ix) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, a seu administrador ou sócio;
- (x) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xi) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora, e pela Cedente e pelo Fundo;
- (xii) 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 das Garantias, tendo em vista que a Escritura de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária serão registrados, respectivamente, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competente e perante o Cartório de Títulos e Documentos e as aprovações societárias de outorga das referidas garantias serão registradas nas Junta Comercial competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação, posteriormente à assinatura do presente Termo de Securitização. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 01/2022. Por fim, as Garantias poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI 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 de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de emissões de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (xiv) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (iii) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito dos CRI, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos Documentos da operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (vi) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (viii) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares de CRI;
- (ix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos da Cláusula 10.9 deste Termo de Securitização;
- (x) 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou do devedor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso;
- (xi) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (xii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantidas (caso existam) e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xiii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula 15 abaixo e na forma da Cláusula 12 abaixo;
- (xvi) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de

atendimento ao disposto neste item, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xviii) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;

(xix) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;

(xx) verificar, no relatório que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(xxi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e as Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(xxiii) enviar o relatório de que trata o item (xxii) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;

(xxiv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxv) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xxvi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430 à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora,

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;

(xxvii) notificar os Titulares de CRI por meio de aviso e divulgar na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, a serem publicados no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da ciência, de eventual inadimplemento, pela Emissora e/ou pelo devedor dos Créditos Imobiliários de quaisquer obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, incluindo mas não se limitando à indicação das consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(xxviii) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização seja registrado na B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430;

(xxix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xxx) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI;

(xxxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(xxxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o artigo 16 da Resolução nº 17/21 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos; e

(xxxiii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução nº 17/21 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

10.4.1.A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá direta ou indiretamente, por meio da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização (i) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes; e (ii) parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a título de implantação. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

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

10.6. As remunerações acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas. As remunerações acima serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF); e (v) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.7. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações acima, estará sujeita a multa moratória de 10% (dez 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*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**10.8. Despesas do Agente Fiduciário:** A Emissora ressarcirá, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.8.3 deste Termo de Securitização; e
- (vi) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2022 SRE.

10.8.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.8.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção



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

10.8.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das Garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

10.9. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser substituído, no prazo máximo de 30 (trinta) dias mediante decisão tomada em Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.



10.9.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.9.2. Se a convocação da Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na Cláusula 10.9 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar a referida substituição.

10.10. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.10.1. Os Titulares de CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

10.10.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.10.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

10.10.4. A Assembleia Geral destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.11. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares de CRI, 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 previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na Cláusula 10.12 abaixo. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no

exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante 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 e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.12. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

10.13. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade de cada Parte que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares de CRI judicial ou extrajudicialmente.

## **11. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E EXECUÇÃO DAS GARANTIAS**

11.1. Nos termos do artigo 39 da Resolução nº 60/21, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado podem ocorrer nas seguintes situações:

(i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos.

11.1.1. Caso seja verificada qualquer hipótese prevista acima, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do inciso II do artigo 39 da Resolução nº 60/21, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias contados da data em que toma conhecimento do evento, convocar Assembleia Geral, a qual deverá deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

11.1.2. A Assembleia Geral a deverá ser convocada com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua primeira realização 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, na forma da Lei nº 14.430.

11.1.3. A Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário, anualmente, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data de entrega do relatório anual do Agente Fiduciário, declaração devidamente assinada por seus representantes legais atestando a não ocorrência de quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 11.1. acima.

11.1.4. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, a maioria dos presentes dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da CCI integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse

caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

11.2. Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de cura previsto na Escritura de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária, notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário para que este publique aviso aos Titulares de CRI em seu endereço eletrônico ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)), nos termos do artigo 16 da Resolução nº 17/21, observado o disposto na Cláusula 6.4.13 acima. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares de CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução nº 60/21 além do jornal previsto na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.

11.2.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão das Garantias deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

11.2.2. O resultado da deliberação mencionada na Cláusula 11.2.1 acima deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Geral, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.2.3. A Emissora também estará autorizada a iniciar o procedimento de excussão das Garantias, caso não haja manifestação dos titulares de CRI quanto à autorização para início da excussão das Garantias, conforme disposto na cláusula 7.2.1 do Contrato de Cessão.

## 12. ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Realização da Assembleia Geral. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, presenciais ou digitais, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

12.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses dos CRI e dos titulares dos CRI 48ª Emissão, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer alterações relativas às Garantias, então será realizada Assembleia Geral conjunta entre os Titulares de CRI e dos titulares dos CRI 48ª Emissão, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, a Resolução nº 60/21, Resolução nº 81/22 e o disposto na Lei nº 14.430.

12.3. Convocação. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

(i) Pela Emissora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário;

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

(iv) pela CVM.

12.3.1. Ressalvado pelos prazos legalmente previstos e pelo disposto na presente Cláusula, a convocação da Assembleia Geral far-se-á na forma descrita na Cláusula 16 abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação. Nos termos da Resolução nº 60/21, os editais de convocação de Assembleia Gerais, 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 Emissora na rede mundial de computadores – Internet ([https:// https://opecapital.com/](https://opecapital.com/)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução nº 60/21 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

12.3.3. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução nº 81/22, do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.4. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Resolução nº 60/21 e no que couber a Resolução nº 81/22.

12.5. Consulta formal. Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização, caso assim autorizado pela legislação aplicável e nos termos da mesma.

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

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

12.8. Presidência. A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais.

12.9. Dispensa de convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

12.10. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

12.10.1 As deliberações relativas à(s) (i) alteração das Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) redução da remuneração dos CRI; (iii) alteração da data de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral; (v) alterações das Garantias; (vi) alteração dos Eventos de Aceleração de Pagamento, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, dependerá da aprovação dos titulares que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, independente da convocação.

12.10.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Aceleração de Pagamento Não Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral em até 3 (três) Dias Úteis contado de sua ciência sobre tal evento para deliberar sobre a declaração ou não da aceleração de pagamento.

12.10.3. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização e/ou na legislação e/ou regulamentação em vigor, todas as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva assembleia, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização.



12.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

12.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Geral seja divergente a esta disposição.

12.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução nº 60/21.

### **13. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Despesas da Emissão e Remuneração de Administração: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, líquidos de tributos, atualizado anualmente pela variação do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a



contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

- (a) A remuneração será paga sempre anualmente, sendo a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;
- (b) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (c) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (d) A remuneração será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e
- (e) Não estão inclusos na remuneração acima os custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação da Oferta Restrita e dos CRI; (ii) a realização de Assembleia Geral; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta Restrita, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. Todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações serão arcados pelo Patrimônio Separado, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (v) a realização de cálculo e providências financeiras

para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, o que acarretará na cobrança de uma taxa de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por solicitação, que será acrescida à remuneração do item anterior, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta Restrita; (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da CETIP; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado. Os valores aqui indicados deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e/ou tributos, e deverão ser corrigidos mensalmente pelo IGPM/FGV a partir da data deste Termo de Securitização; e

(f) Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pelo Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

- a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, a cobrança, a contabilidade e a auditoria na realização, na administração, na custódia e na liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os

Créditos Imobiliários e as Garantias;

- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- f) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (f) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Geral prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso. Tais despesas deverão ser razoavelmente incorridas e comprovadas, conforme o caso;
- g) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- j) a remuneração devida à Instituição Custodiante, Escriturador, Agente Fiduciário, auditor independente do Patrimônio Separado e qualquer outro prestador contratado pela Emissora no âmbito da Emissão;
- k) as despesas referentes à manutenção da Conta Centralizadora;

- l) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI; e
- m) quaisquer outras despesas assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão, ou necessária para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias.

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

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

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

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nas Cláusulas 13.1, 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive na execução das Garantias; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

13.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 13.4 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente, ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## **14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI**

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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



As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos Investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em



bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

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

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) *IOF*

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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

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

(iii) *Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS*

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa

sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## **15. PUBLICIDADE**

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Nos termos da Resolução nº 60/21, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de 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 Emissora na rede mundial de computadores – Internet ([https:// https://opecapital.com/](https://opecapital.com/)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução nº 60/21 e a Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez no jornal “Valor Econômico”.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

15.1.2. publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima.

15.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução nº 60/21 e demais legislação em vigor.

## **16. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

16.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, para instituição do regime fiduciário, a Securitizadora assinará a declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização, bem como registrará o presente Termo de Securitização na B3.

## 17. RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto os participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(i) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: 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 preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa do devedor dos Créditos Imobiliários podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto as modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais do devedor dos Créditos Imobiliários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira:

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Cedente, do devedor dos Créditos Imobiliários, da Emissora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Cedente e do devedor dos Créditos Imobiliários e sua capacidade de pagamento.

(iii) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Efeitos dos mercados internacionais:

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a



taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros do devedor dos Créditos Imobiliários, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(iv) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios do devedor dos Créditos Imobiliários, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(v) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - 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 dos Estados Unidos



da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do devedor dos Créditos Imobiliários e a qualidade da presente Emissão.

(vi) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Eventual rebaixamento na classificação de risco (*rating*) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

(vii) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a serem acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(viii) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilitou que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi promulgada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

(ix) Riscos Socioambientais relacionados a novas regulamentações: Os principais riscos socioambientais estão associados à novas regulamentações em discussão e/ou em implantação no país. Como exemplo, a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual obriga que todos os fabricantes, assim como os importadores, distribuidores e comerciantes, desenvolvam um sistema de logística reversa para os seus produtos em fim de vida montando um sistema de cobertura nacional para todos os produtos. Como o acordo ainda não foi firmado existe o risco que os custos de tal implantação sejam muito dispendiosos para os fabricantes. Outro exemplo é a obrigatoriedade de eliminação do uso de hidroclorofluorcarbonos (HCFCs) e hidrofluorcarbonos (HFCs) nos produtos e processos industriais, iniciativa que é coordenada no Brasil pelo Departamento de Mudanças Climáticas do Ministério do Meio Ambiente, por meio do Programa Brasileiro de Eliminação dos HCFCs (PBH). Desta forma, qualquer aumento de custo da operação irá requerer novos investimentos para a sua implantação e poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

(x) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(xi) Riscos Financeiros - Contingências Envolvendo Antecessores do Imóvel: Não é possível afirmar a existência de eventuais contingências, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores do Imóvel, que poderiam representar algum impedimento à sua transferência. Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores do Imóvel, que representassem algum impedimento à sua alienação, a propriedade do Imóvel, poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude dos CRI.

(xii) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a

parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(xiii) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(xiv) Riscos relacionados à Emissora – Companhia Securitizadora: A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e a Alienação Fiduciária. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações assumidas junto aos investidores dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelo devedor dos Créditos Imobiliários na forma prevista no Contrato de Cessão, o devedor dos Créditos Imobiliários não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamento. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

(xv) Riscos relacionados à Emissora – Cessionária: A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da

Resolução nº 17/21, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xvi) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e suas Garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(xvii) Riscos relacionados à Emissora - Prestadores de serviços da Emissão: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de suas atividades, tais como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

(xviii) Riscos relacionados à Emissora - A importância de uma equipe qualificada: A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

(xix) Riscos relacionados à Emissora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial:

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora 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 os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xx) Riscos relacionados à Emissora – A Emissora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 8.078/90, conforme alterada, a Lei nº 12.965/14 (“Marco Civil da Internet”), o Decreto nº 8.771/16 e a Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“LGPD”) são as principais leis que regem o uso de dados pessoais no Brasil. Entre outros requisitos, para que os dados pessoais sejam coletados e usados, quando por meio de provedores, tal como quando da realização de Assembleias Gerais por meio digital, a Emissora e o Agente Fiduciário precisam obter o consentimento prévio, expresso e informado do titular dos dados. Não obstante estas disposições, em 28 de dezembro de 2019, foi promulgada a Medida Provisória nº 869/2018, que alterou alguns dispositivos da LGPD, instituindo a Autoridade Nacional de Proteção de Dados. A referida medida provisória também prorrogou o prazo para que as empresas se adequassem às medidas da LGPD para agosto de 2020. No entanto, como tentativa de mitigar os efeitos e a disseminação da COVID-19, houve a promulgação da Medida Provisória nº 959, de 29 de abril de 2020 (“MP 959”), que estabeleceu a entrada em vigor da LGPD para o dia 03 de maio de 2021. A aplicabilidade das penalidades instituídas pela LGPD foi postergada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. A MP 959 foi convertida no Projeto de Lei de Conversão nº 34/2020 (“PLV”), tendo sido aprovada pela Câmara dos Deputados com a alteração da data de sua entrada em vigor, que ficou para 1º de janeiro de 2021. Contudo, quando da apreciação do PLV pelo Senado Federal, o órgão rejeitou o dispositivo que adiava a entrada em vigor da LGPD, determinando vigência imediata. Em 17 de setembro de 2020, o presidente Jair Bolsonaro sancionou o PLV, de forma que a lei passou a vigor em 18 de setembro de 2020. Por outro lado, as penalidades estabelecidas na LGPD permanecerão aplicáveis somente a partir de agosto do ano de 2021. Como a Emissora coleta, armazena, processa e utiliza informações pessoais de funcionários, clientes e prestadores de serviços, bem como outros dados de usuários em seus negócios, a Emissora deve cumprir com todas as leis de privacidade e proteção de dados pessoais. A percepção de negligência com o tema de proteção de dados, válida ou não, pode afetar adversamente os negócios da Emissora. A Emissora deve garantir que qualquer tratamento, coleta, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência e descarte de

dados pessoais pelos quais é responsável estejam em conformidade com as leis aplicáveis de proteção de dados. Qualquer violação de segurança, ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar a reputação da Emissora, expô-la a riscos e responsabilidades legais, sujeitá-la a publicidade negativa, interromper suas operações e prejudicar seus negócios. Falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Emissora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base da Emissora, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a sua reputação, a situação financeira e os seus resultados operacionais. A Emissora não pode garantir que suas medidas de segurança evitarão vazamento de dados pessoais, incidentes de segurança, ou que a falha em os evitar não terá um efeito adverso relevante sobre seus negócios. Vale ressaltar que violações à LGPD nos sujeitam às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD como advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, suspensão do funcionamento do banco de dados, suspensão da atividade relacionada ao tratamento e multa de até 2% de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) apurado no mais recente exercício social, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. e multa diária, observado limite global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Lembrando que as sanções da LGPD serão aplicáveis a partir de agosto de 2021. Ao se referir aos casos de violação de suas regras sobre registros e dados pessoais, o Marco Civil da Internet, por sua vez, estabelece um conjunto de sanções específicas, que já podem ser aplicadas pelo Poder Judiciário: (i) advertência; (ii) multa de até 10% do faturamento do grupo econômico no Brasil; (iii) suspensão temporária de atividades; ou (iv) proibição de exercício das atividades.

(xxi) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Cessão de Créditos Imobiliários a Instituição Não Integrante do Sistema Financeiro Nacional: Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora, a título oneroso, conforme autorizado pelo inciso I do artigo 6º da Resolução nº 2.836, de 30 de maio de 2001. Determinadas decisões judiciais estabeleceram, nas situações ali previstas, que as cessões de direitos creditórios a entidades não participantes do Sistema Financeiro Nacional não atribuiriam, a tais cessionários, as mesmas prerrogativas que seriam atribuídas a entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional, incluindo a prerrogativa de cobrança de juros superiores aos limitados pela Lei de Usura (Decreto-lei 22.626/33), conforme ampla jurisprudência consolidada com a inteligência da Súmula Vinculante nº 7 e Súmula 596, ambas do Supremo Tribunal Federal e da Súmula 382 do Superior Tribunal de Justiça. Sendo assim,



não é possível prever: (i) a caracterização da Emissora, pelo Poder Judiciário, numa eventual disputa judicial, como instituição integrante ou não do Sistema Financeiro Nacional; nem (ii) se serão impostas ou não, por meio de decisão judicial, limitações ao exercício, pela Emissora, de prerrogativas estabelecidas no Contrato de Cessão referentes à cobrança de encargos e/ou juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários, em inobservância ao ato jurídico perfeito representado pela cessão dos Créditos Imobiliários nos termos inicialmente pactuados com o devedor. Quaisquer destes cenários poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xxii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Pré-pagamento e/ou dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de um Evento de Aceleração de Pagamento Automático e/ou ocorra a deliberação dos Titulares de CRI acerca da aceleração de pagamento após a ocorrência de um Evento de Aceleração de Pagamento Não-Automático e/ou ocorra o Pagamento Antecipado Facultativo, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora e/ou pelo devedor dos Créditos Imobiliários, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência do devedor dos Créditos Imobiliários poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(xxiii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

(xxiv) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Público-alvo: A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. Os Investidores Profissionais interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita devem possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhes sejam aplicados um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores, devendo, ainda, ser capazes de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos nos CRI, que só podem ser subscritos por Investidores Profissionais.



(xxv) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Restrições à negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos investidores, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(xxvi) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Limitação do número de subscritores: Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, após a conclusão da Oferta Restrita não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI, o que poderá ocasionar um impacto na liquidez dos CRI no mercado secundário.

(xxvii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o devedor dos Créditos Imobiliários pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor dos Créditos Imobiliários, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(xxviii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representam crédito originado da existência de um fluxo financeiro decorrente de direitos de crédito imobiliário devidos no âmbito do CCV. Não é possível assegurar que não houve ou haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Cedente sobre a capacidade de pagamento do devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além

da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Cedente, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xxix) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte do devedor dos Créditos Imobiliários. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte do devedor dos Créditos Imobiliários.

(xxx) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelo devedor dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, os Investidores poderão não receber eventuais saldos devidos.

(xxxi) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos CRI em Circulação, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral.

(xxxii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não formalização das Garantias: As Garantias ainda não se encontram constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não é condição para liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, a constituição e o registro das Garantias nos Cartório competentes será posterior à subscrição e integralização dos CRI e ao pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários. Há, portanto, risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro das Garantias ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição das Garantias,

principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem das Garantias para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão das referidas Garantias, ou mesmo sua oposição perante terceiros.

(xxxiii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Insuficiência da garantia real imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo de Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. O mesmo poderá ocorrer caso, durante o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, ocorra em relação ao Imóvel objeto da Alienação Fiduciária que o maior lance oferecido no 2º (segundo) leilão não seja igual ou superior ao valor do saldo devedor total dos CRI à época, hipótese na qual dar-se-á extinção e quitação da dívida.

(xxxiv) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Compartilhamento de Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária foram constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 48ª Emissão, entre os Titulares de CRI e os titulares dos CRI 48ª Emissão, de forma que a Proporção de Compartilhamento deverá ser sempre observada, o que poderá impactar o pagamento dos CRI e dos CRI 48ª Emissão.

(xxxv) Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários: Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor. Nesse sentido, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pelo referido devedor, todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Caso o devedor dos Créditos Imobiliários não tenha condições de pagar nos prazos e condições estabelecidas do CCV, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente.

(xxxvi) Inexistência de classificação de risco dos CRI: A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação

dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade do devedor dos Créditos Imobiliários de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xxxvii) Escopo restrito da diligência jurídica: O processo de auditoria legal restrita conduzido na Oferta Restrita apresentou escopo restrito. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Cedente e seus ativos além dos descritos neste Termo de Securitização.

## **18. DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.4. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

18.5. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se

limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.6. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal Parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

18.7. Aditamento sem Assembleia. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução nº 60/21, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, quando (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; (iv) e/ou em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

18.8. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

18.9. Notificações e Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

*Para a Emissora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Centro  
CEP 01455-000, São Paulo – SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 31272700

E-mail: [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte

CEP 04.534-004, São Paulo – SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio Eletrônico: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br);

[af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

18.9.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por correio eletrônico com confirmação de entrega.

## **19. LEI APLICÁVEL**

19.1. Este Termo de Securitização será regido por e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

19.2. Fica eleito o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou decorrentes deste Termo de Securitização, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **20. DISPOSIÇÃO FINAL**

20.1. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (“Lei de Liberdade Econômica”), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for

exigida por quaisquer órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20.2. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

O presente Termo de Securitização é firmado digitalmente, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)*



*(Página 1/1 de assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em Série Única da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela LOG Betim II SPE Ltda., celebrado em 01 de setembro de 2022 entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

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

*Agente Fiduciário*

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

## ANEXO I IDENTIFICAÇÃO DA CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 01 de setembro de 2022.
--------------------------------------	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	FRACIONÁRIA, representativa de 25,79% do CCV.
--------------	-------	---------------	----	--------------------	---

<b>1. EMISSOR:</b>
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.
<b>CNPJ:</b> 02.773.542/0001-22
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

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

<b>3. DEVEDOR:</b>
<b>CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob nº 11.728.688/0001-47, administrado por <b>CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 11º andar (parte) 13º andar e 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com seu Estatuto Social aprovado na Assembleia Geral Extraordinária datada de 25/06/2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE nº 35300013049, em 24/08/2021, sob nº 405.648/21-2.

<b>4. TÍTULO:</b>
<i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças</i> , celebrado em 25 de julho de 2022 e aditado em 01 de setembro de 2022 (“ <u>CCV</u> ”), entre a <b>LOG BETIM II SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario

Werneck nº 621, 10º andar, conj. 02, sala 05, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 42.722.663/0001-60, o Devedor e, na qualidade de interveniente anuente, **Log Commercial Properties e Participações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 (“Log Commercial”).

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), bem como encargos moratórios, juros, multas, penalidades e eventuais indenizações, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais no CCV relacionadas à referida parcela.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:</b>	
<b>7.1. PRAZO FINAL:</b>	20 de setembro de 2032.
<b>7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:</b>	IPCA, aplicado anualmente.
<b>7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:</b>	juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis.
<b>7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:</b>	se o Fundo não cumprir integral e pontualmente as obrigações de pagar previstas no CCV, sobre a importância devida será acrescida multa moratório de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados <i>pro rata die</i> , além de correção monetária pela variação do IPCA, a partir da data de atraso até a data de seu efetivo pagamento;
<b>7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO</b>	a remuneração será paga em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, nas datas previstas na tabela constante no item 9. abaixo, a partir 20 de outubro de 2022.

<b>7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:</b>	Conforme estabelecido no Contrato de Cessão e, na sua ausência, conforme disposto no CCV.
<b>7.7. LOCAL DE EMISSÃO:</b>	São Paulo/SP.

<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS:</b>
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou fidejussória. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão.

<b>9. FLUXO DE PAGAMENTOS</b>
Nos termos previstos no <b>Anexo II</b> abaixo.

## ANEXO II TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcela	Datas de Pagamento		% de Amortizção
	Principal	Juros	
1	25/10/22	25/10/22	0,3810%
2	24/11/22	24/11/22	0,6368%
3	23/12/22	23/12/22	0,6190%
4	25/01/23	25/01/23	0,5759%
5	27/02/23	27/02/23	0,6328%
6	23/03/23	23/03/23	0,7155%
7	26/04/23	26/04/23	0,6235%
8	25/05/23	25/05/23	0,6811%
9	23/06/23	23/06/23	0,6892%
10	25/07/23	25/07/23	0,6472%
11	24/08/23	24/08/23	0,6550%
12	25/09/23	25/09/23	0,6647%
13	25/10/23	25/10/23	0,6962%
14	23/11/23	23/11/23	0,7550%
15	26/12/23	26/12/23	0,6891%
16	25/01/24	25/01/24	0,7228%
17	23/02/24	23/02/24	0,7821%
18	25/03/24	25/03/24	0,7418%
19	25/04/24	25/04/24	0,7261%
20	23/05/24	23/05/24	0,8108%
21	25/06/24	25/06/24	0,7460%
22	25/07/24	25/07/24	0,7558%
23	23/08/24	23/08/24	0,7908%
24	25/09/24	25/09/24	0,7255%
25	24/10/24	24/10/24	0,8110%
26	25/11/24	25/11/24	0,8220%
27	26/12/24	26/12/24	0,8080%
28	23/01/25	23/01/25	0,8944%
29	25/02/25	25/02/25	0,8063%
30	25/03/25	25/03/25	0,9432%
31	25/04/25	25/04/25	0,8811%
32	23/05/25	23/05/25	0,9438%
33	25/06/25	25/06/25	0,8820%

34	24/07/25	24/07/25	0,9199%
35	25/08/25	25/08/25	0,9082%
36	25/09/25	25/09/25	0,8681%
37	23/10/25	23/10/25	0,9847%
38	25/11/25	25/11/25	0,9241%
39	26/12/25	26/12/25	0,9632%
40	23/01/26	23/01/26	1,0533%
41	25/02/26	25/02/26	1,0194%
42	25/03/26	25/03/26	1,0604%
43	24/04/26	24/04/26	1,0771%
44	25/05/26	25/05/26	1,0943%
45	25/06/26	25/06/26	1,0617%
46	23/07/26	23/07/26	1,1293%
47	25/08/26	25/08/26	1,0725%
48	24/09/26	24/09/26	1,1086%
49	23/10/26	23/10/26	1,1845%
50	25/11/26	25/11/26	1,1544%
51	24/12/26	24/12/26	1,1995%
52	25/01/27	25/01/27	1,2455%
53	25/02/27	25/02/27	1,2424%
54	25/03/27	25/03/27	1,2898%
55	26/04/27	26/04/27	1,3132%
56	25/05/27	25/05/27	1,3122%
57	24/06/27	24/06/27	1,3367%
58	23/07/27	23/07/27	1,3619%
59	25/08/27	25/08/27	1,3377%
60	23/09/27	23/09/27	1,4017%
61	25/10/27	25/10/27	1,4415%
62	25/11/27	25/11/27	1,4703%
63	23/12/27	23/12/27	1,5252%
64	25/01/28	25/01/28	1,4812%
65	24/02/28	24/02/28	1,5373%
66	23/03/28	23/03/28	1,6704%
67	26/04/28	26/04/28	1,6059%
68	25/05/28	25/05/28	1,6914%
69	23/06/28	23/06/28	1,7291%
70	25/07/28	25/07/28	1,7181%
71	24/08/28	24/08/28	1,7578%

72	25/09/28	25/09/28	1,7790%
73	25/10/28	25/10/28	1,8668%
74	23/11/28	23/11/28	1,9625%
75	26/12/28	26/12/28	1,9360%
76	25/01/29	25/01/29	2,0102%
77	23/02/29	23/02/29	2,1125%
78	23/03/29	23/03/29	2,1433%
79	25/04/29	25/04/29	2,1509%
80	24/05/29	24/05/29	2,2606%
81	25/06/29	25/06/29	2,2993%
82	25/07/29	25/07/29	2,3407%
83	23/08/29	23/08/29	2,4351%
84	25/09/29	25/09/29	2,4255%
85	25/10/29	25/10/29	2,5845%
86	23/11/29	23/11/29	2,7172%
87	26/12/29	26/12/29	2,7311%
88	24/01/30	24/01/30	2,8735%
89	25/02/30	25/02/30	2,9231%
90	25/03/30	25/03/30	3,1282%
91	25/04/30	25/04/30	3,1433%
92	23/05/30	23/05/30	3,3385%
93	26/06/30	26/06/30	3,3698%
94	25/07/30	25/07/30	3,5577%
95	23/08/30	23/08/30	3,7083%
96	25/09/30	25/09/30	3,7364%
97	24/10/30	24/10/30	4,0421%
98	25/11/30	25/11/30	4,2345%
99	26/12/30	26/12/30	4,4199%
100	23/01/31	23/01/31	4,7251%
101	27/02/31	27/02/31	4,8826%
102	25/03/31	25/03/31	5,2884%
103	25/04/31	25/04/31	5,5335%
104	23/05/31	23/05/31	5,9387%
105	25/06/31	25/06/31	6,2683%
106	24/07/31	24/07/31	6,7495%
107	25/08/31	25/08/31	7,2510%
108	25/09/31	25/09/31	7,6738%
109	23/10/31	23/10/31	8,6104%



110	25/11/31	25/11/31	9,3935%
111	26/12/31	26/12/31	10,4522%
112	23/01/32	23/01/32	11,8120%
113	25/02/32	25/02/32	13,4076%
114	25/03/32	25/03/32	15,5650%
115	26/04/32	26/04/32	18,5564%
116	25/05/32	25/05/32	22,8734%
117	24/06/32	24/06/32	29,8130%
118	23/07/32	23/07/32	42,7001%
119	25/08/32	25/08/32	74,8623%
120	23/09/32	23/09/32	100,0000%

### Datas de Aniversário dos CRI

Datas de Aniversário CRI	
12	25/09/23
24	25/09/24
36	25/09/25
48	24/09/26
60	23/09/27
72	25/09/28
84	25/09/29
96	25/09/30
108	25/09/31
120	Data de Vencimento

**ANEXO III      DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES  
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004  
cidade / estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: nº 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 64ª

Número de Séries: Série Única

Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22

Quantidade: 63.000 (sessenta e três mil)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

---

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

#### ANEXO IV EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO Nº 17/21 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA EMISSORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 106</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71</b>	<b>Quantidade de ativos: 130</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.</b>	

<b>11,25% a.a. na base 360.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 116	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 262.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 262
<b>Data de Vencimento:</b> 04/12/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 10,8% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 214	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/04/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.**

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

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

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

<b>Série:</b> 231	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 36000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 261	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.840.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102840
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

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



<b>Série:</b> 268	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.840.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102840
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 281	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/08/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item	

(dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020, sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 296</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47</b>	<b>Quantidade de ativos: 21454</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 347</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 415000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 348</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 90.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 90000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 349</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 56.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 56000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

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

<b>Série:</b> 355	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20
<b>Data de Vencimento:</b> 26/05/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 364	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 131.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 131500
<b>Data de Vencimento:</b> 28/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 365</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 366</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de	

Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 374**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 58500**

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

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

**Status: INADIMPLENTE**

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

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



**Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 381</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11500</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> 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</p>	



**Reservas**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 386</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 8.097.000,00	<b>Quantidade de ativos: 8097</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2046</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>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;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 415</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 35.440.000,00	<b>Quantidade de ativos: 35440</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maijama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data	

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 416</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8860</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiorjama) 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</p>	

Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.</b>

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

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

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

<b>Fiduciário</b>
-------------------

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 5</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 27.589.000,00	<b>Quantidade de ativos: 27589</b>
<b>Data de Vencimento: 19/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 45.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 45000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 49.140.000,00	<b>Quantidade de ativos: 49140</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 24/06/2037
<b>Taxa de Juros:</b> IPC + 9,75% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

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

**Garantias: (i) Fundo de Despesas.**

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 17</b>

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 6
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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</p>	



**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.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2029</b>	

<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: ATIVO</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<p><b>Garantias:</b> (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, 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.</p>

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 28</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 73000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/08/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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.</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/06/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 15% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (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.</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 7
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 45.590.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 45590
<b>Data de Vencimento:</b> 24/06/2037	

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 20</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 41.536.000,00	<b>Quantidade de ativos: 41536</b>
<b>Data de Vencimento: 16/07/2029</b>	

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 447</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 451</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 342.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 342000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2040</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 482	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12500
<b>Data de Vencimento:</b> 08/09/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

<b>Emissora:</b> Planeta Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.302.107,20	<b>Quantidade de ativos:</b> 90
<b>Data de Vencimento:</b> 10/10/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 12% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> PLANETA SECURITIZADORA SA	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 170	<b>Emissão:</b> 170
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14750
<b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.
<b>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;</b>

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

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

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b>	<b>Quantidade de ativos: 30</b>



30.000.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

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

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

<b>Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 29</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 315.007.000,00	<b>Quantidade de ativos: 315007</b>
<b>Data de Vencimento: 11/01/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Verificação do montante de Créditos do Agronegócio devidamente pagos à Emissora na Conta Centralizadora de junho e julho de 2022; - Relatório de gestão referente ao mês de agosto de 2022.	

<b>Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 29</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 53.736.000,00	<b>Quantidade de ativos: 53736</b>
<b>Data de Vencimento: 11/01/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Verificação do montante de Créditos do Agronegócio devidamente pagos à Emissora na Conta Centralizadora de junho e julho de 2022; - Relatório de gestão referente ao mês de agosto de 2022.	

<b>Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 29</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 1.853.000,00	<b>Quantidade de ativos: 1853</b>
<b>Data de Vencimento: 11/01/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Verificação do montante de Créditos do Agronegócio devidamente pagos à Emissora na Conta Centralizadora de junho e julho de 2022; - Relatório de gestão referente ao mês de agosto de 2022.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

**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.**

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

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

Recebíveis.

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 6</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b>	<b>Quantidade de ativos: 87500</b>

87.500.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 33</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

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



Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b>	<b>Quantidade de ativos: 44000</b>

127.000.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 32	<b>Emissão:</b> 71
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000

20.000.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 16/12/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de 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.	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 44	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

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

## ANEXO V DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada nos termos dos artigos 18º e 19º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de custodiante (“Instituição Custodiante”) do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 01 de setembro de 2022 entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, em série única (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 64ª emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos e por meio da celebração do *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em Série Única da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela LOG Betim II SPE Ltda.*, firmado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização”). Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se devidamente custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931.

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

---

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

*Instituição Custodiante*



## ANEXO VI DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da sua 64ª Emissão (“CRI”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única de sua 64ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos da Resolução nº 60/21 e da Resolução nº 17/21 (“Agente Fiduciário”) para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução nº 60/21, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução nº 60/21, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em Série Única da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela LOG Betim II SPE Ltda.*” celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das

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

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*