

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 76ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**

Pelo presente *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 76ª Emissão da Opea Securitizadora S.A lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística* (“Termo de Securitização”):

**I - PARTES**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, 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 do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, (“Agente Fiduciário”);

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1, os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3, e os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 76ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60 e Instrução da CVM nº 476 (conforme abaixo definido) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

**II - CLÁUSULAS**

**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 Fiduciário”:**

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (**“Resolução CVM 17”**), com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;

**“Aluguel Máxima”**

O aluguel mensal do Contrato de Locação - Máxima (conforme adiante definido) correspondente ao valor de R\$ 168.883,73 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta e três reais e setenta e três centavos), conforme posição atualizada até a presente data;

**“Aluguel Multilaser”**

O aluguel mensal do Contrato de Locação - Multilaser (conforme diante definido) é correspondente ao valor de R\$ 154.807,25 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sete reais e vinte e cinco centavos) conforme posição atualizada até a presente data;

**“Aluguel New Space - Galpão”**

O aluguel mensal do Contrato de Locação - New Space - Galpão, conforme abaixo definido, correspondente ao valor de R\$ 255.872,23 (duzentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e dois reais, e vinte e três centavos), conforme posição atualizada até a presente data;

**“Aluguel New Space - Edifício”**

O aluguel mensal do Contrato de Locação - New Space - Edifício (conforme adiante definido) é correspondente ao valor de R\$ 126.800,94 (cento e vinte e seis mil e oitocentos reais e noventa e quatro), conforme posição atualizada até a presente data;

**“Aluguéis Mensais”:**

Correspondente ao valor de R\$ 706.364,15 (setecentos e seis mil trezentos e sessenta e quatro reais e quinze centavos), conforme posição atualizada até a presente data, decorrente

da soma do Aluguel New Space - Galpão, o Aluguel Máxima, o Aluguel Multilaser e o Aluguel New Space - Edifício;

“Apólice de Seguro dos Imóvel”:

Possui o significado previsto na Cláusula 9.3. deste instrumento;

“ANBIMA”:

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Especial”:

Tem o significado atribuído na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”:

Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente”:

Auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60;

“B3”:

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 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;

“Agente de Liquidação”

“Instituição Custodiante”

“Escriturador”:

ou **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, ou instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“CCI 1”:

A cédula de crédito imobiliário fracionária, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*, para representar os

Créditos Imobiliários 1 decorrentes do Contrato de Locação - New Space - Galpão;

“CCI 2”:

A cédula de crédito imobiliário, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, Sob Condição Suspensiva*, para representar os Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Locação - Máxima;

“CCI 3”:

A cédula de crédito imobiliário, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*, sob Condição Suspensiva, para representar os Créditos Imobiliários 3 decorrentes do Contrato de Locação - Multilaser;

“CCI 4”

A cédula de crédito imobiliário, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*, sob Condição Suspensiva, para representar os Créditos Imobiliários 4 decorrentes do Contrato de Locação - New Space - Edifício;

“Cessão”:

A cessão onerosa dos Créditos Imobiliários 1, dos Créditos Imobiliários 2, dos Créditos Imobiliários 3 e dos Créditos Imobiliários 4, sendo os Créditos Imobiliários 2, os Créditos Imobiliários 3 e os Créditos Imobiliários 4 cedidos sob a Condição Suspensiva, representados, respectivamente pela CCI 1, CCI 2, CCI 3 e CCI 4, a ser realizada nos termos do Contrato de Cessão;

“Cessão Fiduciária”:

Tem o significado conforme disposto na Cláusula 9.1., item (a) deste Termo de Securitização;

“Cedente”:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36, neste ato devidamente representada por

sua administradora fiduciária **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, neste ato, devidamente representada nos termos do seu Estatuto Social;

“CETIP21”:

CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Código ANBIMA”:

O “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas*”, conforme em vigor desde 06 de maio de 2021;

“Código Civil”:

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Código de Processo Civil”:

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

“Condição Suspensiva”:

(i) a rescisão, por qualquer motivo, do Contrato de Locação - New Space - Galpão; (ii) a alienação do Imóvel New Space - Galpão, observado o quanto disposto na Cláusula 7.3. do Contrato de Cessão; ou (iii) a ocorrência de Efeito Adverso, nos termos da Cláusula 1.1.2. do Contrato de Cessão

“Condição Resolutiva”:

Tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 do Contrato de Cessão;

“Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição”:

As condições previstas na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização, que devem ser previamente atendidas para que a Emissora pague à Cedente o Preço de Aquisição, a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis da data do atendimento de todas as Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição;

“Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI”:

As condições previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas para que os investidores realizem a subscrição e integralização dos CRI;

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente nº 15986-2, mantida na agência 0910, do Banco Itaú de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários 1 serão recebidos, nos termos do Contrato de Cessão;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 24654-0, Agência 2937, do Banco Itaú (341), de titularidade da Cedente, para a qual o Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários 1 será transferido, nos termos do Contrato de Cessão;

“Contrato de Cessão”:

O Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 18 de outubro de 2022, tendo como partes a Cedente e a Securitizadora, por meio do qual: (i) foi cedido o percentual de 95,6% dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação - New Space - Galpão, representados pela CCI1; (ii) foi cedida a totalidade dos direitos de créditos decorrentes do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação - New Space - Edifício representados, respectivamente, pelas CCI 2, CCI 3 e CCI 4, cedidos sob a Condição Suspensiva; e (iii) foi cedida fiduciariamente o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, bem como a totalidade dos Aluguéis Máxima, dos Aluguéis Multilaser e dos Aluguéis New Space - Edifício;

“Contrato de Locação - New Space - Galpão”:

O Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 16 de março de 2015 entre a Zenith Participações e Empreendimentos Imobiliários EIRELI, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.812.575/0001-34 (“*Zenith*”), na qualidade de locadora, e a New Space Processamento e Sistema Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.955.752/0001-35, na qualidade de locatária, tendo por objeto a locação do Imóvel New Space - Galpão, conforme aditado, mediante a celebração de 7 (sete) aditamentos, respectivamente, em 25 de novembro de 2016, 31 de agosto de 2017, 02 de janeiro de 2018, 18 de dezembro de 2018, 22 de agosto de 2019, 12 de abril de 2020 e 26 de agosto de 2020. Em 27 de setembro de 2022, mediante a celebração do “*Oitavo Aditivo ao Contrato de Locação de*

*Imóvel Não Residencial e Outras Avenças*”, a Cedente passou a ocupar a posição de locadora no Contrato de Locação - New Space - Galpão, em razão da aquisição do Imóvel New Space - Galpão, conforme escritura de venda e compra lavrada em 23 de dezembro de 2020 entre a Zenith e a Cedente;

“Contrato de Locação - New Space - Edifício”

O Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças, celebrado em 01 de abril de 2011 entre a Zenith, na qualidade de locadora, e a New Space, na qualidade de locatária, tendo por objeto a locação do Imóvel New Space - Edifício, conforme aditado, mediante a celebração de 4 (quatro) aditamentos, respectivamente, em 31 de agosto de 2017, 22 de agosto de 2019, 12 de junho de 2020 e 26 de agosto de 2020. Em 27 de setembro de 2022, mediante a celebração do “*Quinto Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças*”, a Cedente passou a ocupar a posição de locadora no Contrato de Locação - New Space - Edifício, em razão da aquisição do Imóvel New Space - Edifício, conforme escritura de venda e compra lavrada em 23 de dezembro de 2020 entre a Zenith e a Cedente;

“Contrato de Locação Multilaser”

O Instrumento Particular de Locação Para Fins Não Residenciais, celebrado em 05 de fevereiro de 2021 entre a Cedente, na qualidade de locadora, e a Multilaser Industrial S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.717.553/0001-02, na qualidade de locatária, tendo por objeto a locação do Imóvel Multilaser, conforme aditado em 22 de março de 2022;

“Contrato de Locação Máxima”:

O Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais, celebrado em 27 de julho de 2017 entre a Forma Bens Administração e Participações S/A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.233.365/0001-05 (“Forma Bens”), na qualidade de locadora, e a Máxima Nutrimentos e Cosméticos Especiais Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.829.604/0001-88, na qualidade de locatária, tendo por objeto a locação do Imóvel Máxima, conforme aditado, mediante a celebração de 5 (cinco) aditamentos, respectivamente, em 04 de dezembro de 2017,

14 de agosto de 2019, 02 de maio de 2020, 15 de março de 2021 e 26 de julho de 2022. Em 15 de março de 2021, mediante a celebração do “*Quarto Aditivo ao Contrato de Locação para Fins Não Residenciais*”, a Cedente passou a ocupar a posição de locadora no Contrato de Locação - Máxima, em razão da aquisição do Imóvel Máxima, conforme escritura de venda e compra lavrada em 29 de dezembro de 2020 entre a Forma Bens e a Cedente;

“ <u>Créditos Imobiliários 1</u> ”:	Tem seu significado conforme Cláusula 2.2. deste Termo de Securitização;
“ <u>Créditos Imobiliários 2</u> ”:	Tem seu significado conforme Cláusula 2.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>Créditos Imobiliários 3</u> ”:	Tem seu significado conforme Cláusula 2.4. deste Termo de Securitização;
“ <u>Créditos Imobiliários 4</u> ”:	Tem seu significado conforme Cláusula 2.5. deste Termo de Securitização;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Quando em conjunto: (i) os Créditos Imobiliários 1; (ii) os Créditos Imobiliários 2; (iii) os Créditos Imobiliários 3, e (iv) os Créditos Imobiliários 4;
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 76ª Emissão, emitidos com Lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430/22;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	21 de outubro de 2022;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	A data de integralização dos CRI - 76ª emissão, que será em data única, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Datas de Apuração</u> ”:	As datas equivalentes aos dias: (i) 7 (sete); (ii) 19 (dezenove); e (iii) 26 (vinte e seis) de cada mês;



**“Devedoras”:**

A Multilaser Industrial S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.717.553/0001-02 (“Multilaser”), a New Space Processamento e Sistema Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.955.752/0001-35 (“New Space”) e a Máxima Nutrimentos e Cosméticos Especiais Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.829.604/0001-88 (“Máxima Nutrimentos” e, em conjunto com Multilaser e New Space, simplesmente “Devedoras”);

**“Dia(s) Útil(eis)”:**

(i) para fins do cômputo de prazos e pagamento de obrigações pecuniárias, inclusive para fins de cálculo de Juros Remuneratórios, encargos moratórios, qualquer dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificado na Resolução nº 2.932, de 28 de fevereiro de 2002, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada de tempos em tempos; (ii) para fins do cômputo de prazos de obrigações não pecuniárias, qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (iii) ou feriados municipais ou estaduais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

**“Documentos da Operação”:**

Em conjunto, os documentos da operação tais como, mas não se limitando: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão da CCI 1; (iv) a Escritura de Emissão da CCI 2 Sob Condição Suspensiva; (v) a Escritura de Emissão da CCI 3 Sob Condição Suspensiva; (vi) a Escritura de Emissão da CCI 4 Sob Condição Suspensiva; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos;

**“Efeito Adverso”:**

Tem seu significado conforme Cláusula 6.7.1 deste Termo de Securitização;

**“Emissão”:**

A presente Série Única da 76ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;

“ <u>Emissora</u> ”:	<b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão da CCI 1</u> ”:	O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado em 18 de outubro de 2022 entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qual a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária, representativa dos Créditos Imobiliários 1, visando a Operação de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão da CCI 2 Sob Condição Suspensiva</u> ”:	O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, Sob Condição Suspensiva, celebrado em 18 de outubro de 2022 entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qual a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob condição suspensiva, representativa dos Créditos Imobiliários 2, visando a Operação de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão da CCI 3 Sob Condição Suspensiva</u> ”:	O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, Sob Condição Suspensiva, celebrado em 18 de outubro de 2022 entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qual a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob condição suspensiva, representativa dos Créditos Imobiliários 3, visando a Operação de Securitização
“ <u>Escritura de Emissão da CCI 4 Sob Condição Suspensiva</u> ”:	O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, Sob Condição Suspensiva, celebrado em 18 de outubro de 2022 entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qual a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob condição suspensiva, representativa dos Créditos Imobiliários 4, visando a Operação de Securitização
“ <u>Escrituras de Emissão</u> ”:	Em conjunto a Escritura de Emissão da CCI 1, a Escritura de Emissão da CCI 2 Sob Condição Suspensiva, a Escritura de

Emissão da CCI 3 Sob Condição Suspensiva e a Escritura de Emissão da CCI 4 Sob Condição Suspensiva;

**“Fundo de Despesas”:**

Significa o fundo de despesas em valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que será constituído pela Emissora por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 9.4. deste Termo de Securitização;

**“Garantias”:**

Quando em conjunto: (i) a cessão fiduciária dos Aluguéis Máxima; (ii) a cessão fiduciária dos Aluguéis Multilaser; (iii) a cessão fiduciária dos Aluguéis New Space - Edifício; (iv) a cessão fiduciária do percentual equivalente a 4,4% (quatro inteiros e quatro décimos por cento) dos Aluguéis New Space - Galpão;

**“Eventos de Recompra Compulsória”:**

Os eventos relacionados na Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão e 6.1. do presente Termo de Securitização, cuja ocorrência dará ensejo à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários 1 pela Cedente e o correspondente resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme previsto na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização;

**“IGP-M/FGV”:**

Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

**“Imóvel New Space - Galpão”:**

Imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 067070-000, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, sob a matrícula nº 60.493;

**“Imóvel New Space - Edifício”**

Imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000 e pelo edifício, com área construída equivalente a 4.687,32 m<sup>2</sup>, o qual se encontra registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com área total de 13.390,45 m<sup>2</sup>, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Cotia sob o nº 23251-13-03-0022-00-000;

“Imóvel Multilaser”

Galpão logístico B, com área locável de 5.500m<sup>2</sup>, situado no condomínio de galpões na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, CEP 37640-000, em Extrema/MG, registrado perante o Registro de Imóveis de Extrema/MG sob o nº 15.530;

“Imóvel Máxima”

Galpão logístico A, contendo 5.863,84 m<sup>2</sup> de área locável, situado na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, CEP 37640-000, em Extrema/MG, registrado perante o Registro de Imóveis de Extrema/MG sob o nº 15.530, de área maior de 34.994,24 m<sup>2</sup>

“Imóveis”

Quando em conjunto: (i) o Imóvel New Space - Galpão; (ii) o Imóvel New Space - Edifício; (iii) o Imóvel Multilaser; e (iv) o Imóvel Máxima.

“Instrução CVM nº 400”:

A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476”:

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

“Instituição Custodiante”

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“Instituições Autorizadas”:

Qualquer das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A., (b) Banco Santander (Brasil) S.A., (c) Banco do Brasil S.A., (d) Caixa Econômica Federal, e (e) Banco Itaú Unibanco S.A., os quais poderão ser emissores dos ativos, contrapartes de operações compromissadas, gestores dos fundos de investimento enquadrados como Aplicações Financeiras Permitidas, bem como bancos em que a Conta Centralizadora pode ser mantida;

“ <u>Investidor Profissional</u> ”:	Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>IRPJ</u> ”:	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica</i> ”, nos termos da legislação aplicável;
“ <u>IRRF</u> ”:	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda Retido na Fonte</i> ”, nos termos da legislação aplicável
“ <u>ISS</u> ”:	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza</i> ”, nos termos da legislação aplicável;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo perante a qual foi registrada a aprovação societária da Emissora que aprovam a realização da Oferta Restrita dos CRI;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1., item (h) deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências;

“LGPD”:

A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

“MDA”:

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Lei nº 14.430/22”:

A Lei Federal nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários;

“Normas Anticorrupção”:

Tem seu significado conforme Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização;

“Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado” Tem o seu significado conforme Cláusula 7.4. deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”:

(i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas pelas Devedoras Cedente que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações assumidas pela Cedente no presente instrumento; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;

“Oferta Restrita”:

Oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476;

<u>“Operação de Securitização”</u>	A emissão dos CRI, conforme o presente Termo de Securitização;
<u>“Ordem de Alocação de Recursos”</u> :	Conforme o disposto na Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, 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;
<u>“Preço de Aquisição”</u> :	Preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários 1, que corresponde a importância de R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais);
<u>“Preço de Integralização”</u> :	Tem o significado conforme Cláusula 4.5.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Recompra Compulsória”</u> :	A obrigação irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários 1, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstas na Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização;
<u>“Recompra Facultativa”</u> :	A possibilidade de a Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra dos Créditos Imobiliários 1, nos termos da Cláusula 8.3. do Contrato de Cessão e Cláusula 6.3. deste Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, 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, incluindo o Fundo de Despesas, Conta Centralizadora e as Garantias, originados dos

Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação , conforme aplicável, e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, 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 Total Compulsório”:

O resgate antecipado total compulsório da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Emissora na forma prevista na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM 17”:

A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários;

“Resolução CVM 30”:

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários;

“Resolução CVM 44”:

A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários;

“Resolução CVM 60”:

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Taxa de Administração”:

A taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die*, se necessário;

“Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários;



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

“Valor de Recompra”: Tem seu significado conforme Cláusula 6.2. deste 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 1, representados pela CCI 1, dos Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, dos Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3, e dos Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4, conforme identificados nos Anexos II.1, II.2, II.3 e II.4 deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 76ª emissão, em série única, conforme as características descritas nas Cláusulas abaixo.

2.1.1. Condição Suspensiva: Os Créditos Imobiliários 2, os Créditos Imobiliários 3 e os Créditos Imobiliários 4, conforme definidos nas Cláusulas 2.3., 2.4. e 2.5. abaixo, serão cedidos, na presente data, à Cedente, sendo a referida cessão realizada sob condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, quais sejam: (i) a rescisão, por qualquer motivo, do Contrato de Locação - New Space - Galpão; (ii) a alienação do Imóvel New Space - Galpão, observado o quanto disposto na Cláusula 8.5. do Contrato de Cessão; ou (iii) a ocorrência de Efeito Adverso, nos termos da Cláusula 6.9.1. abaixo (“Condição Suspensiva”).

2.2. Definição de Créditos Imobiliários 1: Considerando a emissão pela Cedente da CCI 1, entende-se como “Créditos Imobiliários 1”, os direitos creditórios, representados pela CCI 1, decorrentes do Contrato de Locação - New Space - Galpão, que correspondem a 95,6% (noventa e cinco inteiros e seis décimos por cento): (i) dos Aluguéis Mensais devidos pela New Space à Cedente, nos termos do Contrato de Locação - New Space - Galpão; e (ii) de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, e reajustes monetários de titularidade da Cedente contra a New Space nos termos do Contrato de Locação - New Space - Galpão, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação - New Space - Galpão, ou em seus eventuais futuros aditamentos.

2.3. Definição de Créditos Imobiliários 2: Considerando a emissão pela Cedente da CCI 2, entende-se como “Créditos Imobiliários 2”, os direitos creditórios, representados pela CCI 2, decorrentes do Contrato de Locação - Máxima que correspondem a totalidade: (i) dos Aluguéis Mensais devidos pela Máxima à Cedente, nos termos do Contrato de Locação - Máxima; e (ii) de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, e reajustes monetários de titularidade da

Cedente contra a Máxima nos termos do Contrato de Locação - Máxima, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação - Máxima, ou em seus eventuais futuros aditamentos.

2.4. Definição de Créditos Imobiliários 3: Considerando a emissão pela Cedente da CCI 3, entende-se como “Créditos Imobiliários 3”, os direitos creditórios, representados pela CCI 3, decorrentes do Contrato de Locação - Multilaser que correspondem a totalidade: (i) dos Aluguéis Mensais devidas pela Multilaser à Cedente, nos termos do Contrato de Locação - Multilaser; e (ii) de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, e reajustes monetários de titularidade da Cedente contra a Multilaser nos termos do Contrato de Locação - Multilaser, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação - Multilaser, ou em seus eventuais futuros aditamentos.

2.5. Definição de Créditos Imobiliários 4: Considerando a emissão pela Cedente da CCI 4, entende-se como “Créditos Imobiliários 4” (e, em conjunto com Créditos Imobiliários 1, Créditos Imobiliários 2 e Créditos Imobiliários 3, simplesmente “Créditos Imobiliários”), os direitos creditórios, representados pela CCI 4, decorrentes do Contrato de Locação - New Space - Edifício que correspondem à: (i) totalidade dos Aluguéis Mensais devidas pela New Space à Cedente, nos termos do Contrato de Locação - New Space - Edifício; e (ii) todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, e reajustes monetários de titularidade da Cedente contra a New Space nos termos do Contrato de Locação - New Space - Edifício, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação - New Space - Edifício, ou em seus eventuais futuros aditamentos

2.6. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, no montante total de R\$ 13.004.470,40 (treze milhões, quatro mil, quatrocentos e setenta reais e quarenta centavos) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.1.

2.6.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI - 76ª emissão pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCIs, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no respectivo Contrato de Cessão.

2.6.2. As CCIs foram emitidas sem garantia real e as Escrituras de Emissão das CCIs encontram-se devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.6.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será custodiado na Instituição Custodiante e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

2.7. Preço de Aquisição: A Emissora pagará à Cedente a importância de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), pela cessão dos Créditos Imobiliários 1, e eventuais outros Créditos Imobiliários que venham a substituí-los, considerando a emissão das CCI 1, na forma e condições estabelecidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

2.7.1. Nos termos da Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização, o Preço de Aquisição somente será pago à Cedente após a satisfação integral das Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição.

2.8. Titularidade dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que conforme o disposto na Cláusula 6.2. do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a repassar quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários 1 recebidos indevidamente para a Conta Centralizadora (ou substituta) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

2.9. Aprovação Societária da Emissora: A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, por meio da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, até o volume total de R\$ 10.000.000,00 (dez bilhões de reais), arquivada na JUCESP em 19 de agosto de 2022, sob nº 428.626/22-1, sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiram esse limite.

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

3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pela CCI 1, representativa dos Créditos Imobiliários 1, pela CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, pela CCI 3, representativa dos Créditos Imobiliários 3, e pela CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários 4, conforme disposto na Cláusula 2.2, 2.3 e Cláusula 2.4 acima, possuem as seguintes características:

(a) Emissão: 76ª (septuagésima sexta);

(b) Série Única;



- (c) Quantidade de CRI: 13.000 (treze mil) sendo todos de série única;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão, sendo o Valor Total da Emissão de série única;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);
- (f) Prazo Total: 3.594 (três mil e quinhentos e noventa e quatro) dias;
- (g) Atualização Monetária: Não há;
- (h) Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (i) Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, sendo o primeiro pagamento no dia 23 (vinte e três) de novembro de 2022, conforme previsto na tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: Sim;
- (k) Garantia Flutuante: Não;
- (l) Outras Garantias: A Cessão Fiduciária do percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, Aluguéis Máxima, dos Aluguéis Multilaser e dos Aluguéis New Space - Edifício, nos termos da Cláusula 6.6 e Cláusula Sétima do Contrato de Cessão;
- (m) Fundo de Despesas: No âmbito dos CRI, será constituído o fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente à R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- (n) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (o) Data de Emissão: 21 de outubro de 2022;

(p) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(q) Data de Vencimento Final: 23 de agosto de 2032;

(r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

(s) Riscos: conforme Cláusula 18 deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 sendo a liquidação financeira da distribuição, das negociações, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica na B3.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTM), em nome de cada Titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 60, e é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste

Termo de Securitização. Não há a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

3.3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI - 76ª emissão pelos investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro. Não há a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

3.3.5. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7º da Instrução CVM nº 476.

3.3.6. A comunicação acima, de que trata a Cláusula 3.3.5, conforme o Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, deverá conter as informações indicadas na referida norma.

3.3.7. A Emissora deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF); o Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.3.8. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.3.9. No caso de cancelamento da Oferta e caso 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, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Flat 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.

3.3.10. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima.

3.3.11. Os CRI, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores.

3.3.12. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3.13. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Preço de Aquisição, descontados os valores da constituição do Fundo de Despesas e as Despesas Iniciais de responsabilidade da Cedente, incorridas até a data do Pagamento do Preço de Aquisição, conforme Anexo III deste Termo de Securitização.

3.3.14. Instituição Intermediária: Em conformidade com a Resolução CVM 60, a Oferta fica dispensada da contratação de Instituição Intermediária ficando a Emissora responsável pela distribuição da totalidade dos CRI.

3.4. Lock-Up para Negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, salvo o lote dos CRI objeto da garantia firme prestada pela Emissora no momento da subscrição, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.5. Escrituração: O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial e desde que conte com a prévia aprovação da Cedente, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e (ii) caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.

3.6. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI emissão,

executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTMV). O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial e desde que conte com a prévia aprovação da Cedente, nas seguintes hipóteses: (i) caso seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se as Devedoras ou o Agente de Liquidação requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) caso haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto do Agente de Liquidação, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação.

#### **4. CONDIÇÕES PRECEDENTES, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI: Nos termos dos artigos 125 e seguintes do Código Civil Brasileiro, a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, a critério destes, estão sujeitas ao atendimento das condições abaixo descritas, observado o prazo constante na Cláusula 4.4. (“Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI”):

- (a) a obtenção pela Cedente e pela Emissora de suas respectivas autorizações e aprovações necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, boa ordem, conclusão, validade e transparência dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, e/ou de credores, conforme aplicável;
- (b) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais de referidas Partes e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;
- (c) recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original de cada um dos Documentos da Operação;
- (d) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (e) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, conforme disposto neste Termo de Securitização;
- (f) protocolo e registro do Contrato de Cessão no Ofício de Registro de Títulos e Documentos;



- (g) comprovação do envio das respectivas notificações aos Locatários, nos termos do **Anexo 3.1. (g.1.), Anexo 3.1. (g.2.), Anexo 3.1. (g.3.) e Anexo 3.1. (g.4.)** ao Contrato de Cessão, sobre a Cessão e a Cessão Fiduciária objetos do Contrato de Cessão;
- (h) Todas as declarações feitas constantes dos Documentos da Operação mantenham-se verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes;
- (i) Não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política, social, econômica, e/ou reputacional da Devedora e/ou da Cedente que possam afetar negativamente e de forma material as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (j) Não ocorrência de fato que altere negativamente e de forma material as condições operacionais e/ou financeiras dos Imóveis, das Devedoras e/ou da Cedente;
- (k) Conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, 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 Operação de Securitização;
- (l) Recebimento, pela Emissora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data de integralização dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Emissora, e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação 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 Operação 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 Operação de Securitização;
- (m) Não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem negativamente e de forma material as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto dessa Operação de Securitização;
- (n) Não ocorrência de liquidação ou dissolução da Cedente;
- (o) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública,

incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), pela Cedente, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP; e

(p) não ocorrência de eventos previstos na Cláusula Sexta abaixo.

4.2. Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição: Nos termos dos artigos 125 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora à Cedente está sujeito ao atendimento das condições abaixo descritas (“Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição” doravante denominadas em conjunto com as Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI, simplesmente “Condições Precedentes”):

- (a) cumprimento cumulativo e integral, bem como a manutenção do cumprimento, das Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI;
- (b) emissão, subscrição e integralização integral dos CRI, na forma disciplinada no Termo de Securitização;
- (c) constituição do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 9.4. abaixo; e
- (d) todas as declarações feitas constantes dos Documentos da Operação mantenham-se verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes até a data de pagamento do Preço de Aquisição;

4.3. Verificação das Condições Precedentes: Para viabilizar a verificação do cumprimento das Cláusulas 4.1. e 4.2. acima, a Cedente irá formalizar declaração nos termos da minuta constante do **Anexo 3.4.** do Contrato de Cessão.

4.4. Não Superação das Condições Precedentes: Na hipótese de não ser superada quaisquer das Condições Precedentes, observado o quanto disposto nas Cláusulas 4.1. e 4.2. acima, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério: (i) dispensar a necessidade de cumprimento da referida Condição Precedente; (ii) prorrogar o prazo para superação de quaisquer das Condições Precedentes por igual período; ou (iii) considerar automaticamente resolvidos de pleno direito, e sem quaisquer ônus para a Cedente e/ou para a Emissora, os Documentos da Operação, incluindo o Contrato de Cessão e o presente Termo de Securitização, os quais serão automaticamente resolvidos, ressalvada a obrigação da Cedente de efetuar o pagamento aos prestadores de serviços relacionados à presente Operação de Securitização, desde que tais despesas tenham sido previamente aprovadas pela Cedente. Verificada a hipótese acima prevista, a rescisão do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização ocorrerá de pleno direito,

implicando o cancelamento da oferta de Emissão dos CRI e a retrocessão dos Créditos Imobiliários, quando então operar-se-á a extinção deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, consequentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar à Cedente o Preço de Aquisição, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo pagamento e/ou reembolso, pela Cedente, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Emissora em razão da Emissão de CRI, conforme tabela de despesas constantes do Anexo VI deste Contrato. Caso tenha havido a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI e não sejam superadas as Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição, a Cedente deverá ainda suportar as perdas e danos incorridas pelos Titulares dos CRI em montante correspondente à remuneração dos CRI no respectivo período. Nestas hipóteses, ficará a Cedente obrigada a ressarcir quaisquer despesas eventualmente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário referentes à Emissão dos CRI, seja por meio de recursos próprios e/ou daqueles eventualmente disponíveis na Conta Centralizadora.

4.5. Integralização dos CRIs: Os CRI serão subscritos e integralizados, após a verificação pela Emissora do cumprimento integral das Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI, conforme definidas na Cláusula 4.1. acima.

4.5.1. Preço de Aquisição: Os CRI serão integralizados, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, pelo Valor Nominal Unitário, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais relativos a procedimentos de transferência bancária e sistemas internos de pagamento e transferência de recursos dos envolvidos, os Investidores Profissionais poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada de forma *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

4.6. Forma de Integralização: A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição, pela Emissora à Cedente, descontadas as Despesas Iniciais, incorridas, de única e exclusiva responsabilidade da Cedente e o valor do Fundo de Despesas.

4.7. Destinação dos Recursos: A totalidade dos recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI será utilizada exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previsto na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

4.8. Ajuste do Preço de Aquisição: De forma a ajustar o pagamento do Preço de Aquisição, pela Emissora, sempre que não se verificar correspondência entre: (i) o valor efetivamente recebido na

Conta Centralizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários 1, em cada data devida de pagamento do Contrato de Locação - New Space (cada uma, uma “Data de Pagamento do Contrato de Locação - New Space”), sendo certo que tal valor é correspondente ao VA, conforme definido e detalhado na Cláusula 4.4.3., item (b) abaixo; e (ii) (a) os valores a serem pagos aos titulares dos CRI na data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI imediatamente posterior, acrescidos dos (b) valores eventualmente devidos pelas Devedoras no âmbito do Contrato de Cessão, sendo que (a) e (b) conjuntamente correspondentes à QMM, conforme definida e detalhada na Cláusula 4.8.3 abaixo, o Preço de Aquisição será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula (“Ajuste do Preço de Aquisição”). O Ajuste do Preço de Aquisição deverá ser (i) calculado na respectiva Data de Apuração (conforme definida abaixo), e (ii) pago conforme Cláusulas 4.8.1 e 4.8.2 abaixo, de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos em decorrência dos Créditos Imobiliários aos recursos a serem utilizados para o pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Emissora, no 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Apuração (“Notificação de Apuração”).

4.8.1. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja **inferior** à QMM (conforme abaixo definido), a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Preço de Aquisição e para realização de pagamentos conforme a Ordem de Alocação de Recursos definida na Cláusula 10.8. abaixo, mediante a utilização de recursos na seguinte ordem: (i) valores oriundos dos Aluguéis Cedidos Fiduciariamente pela Cedente à Emissora; e (ii) aporte de recursos pela Cedente para efetivação do pagamento da referida diferença, caso os valores do item (i) acima não sejam suficientes. Na hipótese de aporte, as Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Cedente, a título de Ajuste do Preço de Aquisição, deverá ser pago pela Cedente mediante transferência para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), em até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva Notificação de Apuração.

4.8.2. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA seja **superior** à QMM, a Emissora utilizará o valor correspondente ao VA para realização do pagamento, conforme Ordem de Alocação de Recursos prevista na Cláusula 10.8 abaixo.

4.8.3. Para fins deste Termo de Securitização:

(a) “QMM” significa a quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento: (a) da parcela de amortização programada e de remuneração dos CRI, devidas em cada data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI imediatamente posterior à Data de Apuração em questão, considerando os termos de atualização monetária e remuneração na forma prevista neste Termo de Securitização; e (b) dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente, conforme previsto

no Contrato de Cessão, inclusive as despesas do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido).

(b) “VA” significa, com relação a uma Data de Apuração, o valor dos pagamentos efetivamente recebidos em decorrência dos Créditos Imobiliários 1 entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Apuração atual para o primeiro período, ou a data de apuração imediatamente anterior e a Data e Apuração atual para os demais períodos.

(c) “Datas de Apuração” significam as datas equivalentes aos dias: (i) 7 (sete); (ii) 19 (dezenove); e (iii) 26 (vinte e seis) de cada mês .

4.8.4. A apuração descrita na Cláusula 4.2.1 acima deverá ser realizada considerando a atualização monetária e a remuneração dos CRI, que serão calculadas conforme previsto neste Termo de Securitização.

## 5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária: O valor nominal unitário dos não será atualizado monetariamente.

5.2. Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB: Valor Nominal Unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI DI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

N: Número de taxas DI over utilizadas;

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

Spread: 3,0000 (três inteiros);

DP: Número de Dias Úteis entre a Data de Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI DI anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive;

Observações:

- i. “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- ii. o fator resultante da expressão  $(1 + DI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- iii. efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- iv. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- v. o fator resultante da expressão: (Fator DI×Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- vi. Para a aplicação de “ $DI_k$ ” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);
- vii. para os fins desta Cédula o termo “Data de Pagamento dos CRI DI” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI DI, conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

5.2.1. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do Taxa DI, aplicar-se-á índice que vier a substituí-lo e, na falta deste último, a SELIC, ou outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Cedente. Para tanto, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade de aplicação dos índices acima listados, assembleia especial dos titulares dos CRI, para a qual a Cedente será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e a Cedente, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI.

5.2.2. A assembleia especial dos titulares dos CRI prevista na cláusula 5.2.1. acima deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da assembleia especial dos titulares dos CRI em primeira convocação,

no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação ou da data previamente estabelecida para a realização da assembleia especial dos titulares dos CRI em primeira convocação, caso a segunda convocação da assembleia especial dos titulares dos CRI tenha sido realizada em conjunto com a primeira convocação.

5.2.2.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas no Contrato de Cessão, e/ou neste Termo de Securitização, não houver divulgação do Taxa DI, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.2.1. acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.3. Cálculo da amortização dos CRI: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, conforme estipulado no cronograma constante no **Anexo I** deste Termo de Securitização, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na Cláusula 5.4. abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_b \times Ta_i,$$

Onde:

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_b$  = Conforme definida no Cláusula 5.1 acima;

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

5.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## 6. RECOMPRA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Recompra Compulsória: A Cedente deverá recomprar, a totalidade dos Créditos Imobiliários 1 pelo Valor de Recompra (conforme definido na Cláusula 6.3. abaixo) (“Recompra Compulsória”) nas hipóteses descritas abaixo (“Eventos de Recompra Compulsória”) observado eventual prazo de cura



aplicável, se houver, bem como o disposto na Cláusula 6.1.1. abaixo, sendo certo que os valores pagos pela Cedente serão utilizados imediatamente para a amortização dos CRI:

- (a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos comprovadamente constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora, e a Cedente não consiga efetuar a sua substituição por outros créditos;
- (b) alienação, a qualquer título, ou sinistro do Imóvel New Space - Galpão, e impossibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1. abaixo, cumulada com a impossibilidade de substituição dos Créditos Imobiliários 1 pelos Créditos Imobiliários 2, pelos Créditos Imobiliários 3 ou pelos Créditos Imobiliários 4;
- (c) alienação, a qualquer título, ou sinistro do Imóvel Máxima, Imóvel Multilaser e/ou do Imóvel New Space - Edifício, e impossibilidade de indicação e apresentação de outros imóveis e contratos de locação para substituição dos respectivos Aluguéis Mensais cedidos fiduciariamente, de forma que não seja possível reestabelecer o Índice de Cobertura;
- (d) não cumprimento de obrigações pecuniárias, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão e, conforme aplicável, dos demais Documentos da Operação, que não tenha sido sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de notificação à Cedente para regularização do referido descumprimento, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação;
- (e) caso seja verificada a rescisão de quaisquer dos Contratos de Locação, sem que haja a devida substituição dos respectivos Créditos Imobiliários, nos termos deste instrumento;
- (f) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão e, conforme aplicável, dos demais Documentos da Operação, que não tenha sido sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de notificação à Cedente para regularização do referido descumprimento;
- (g) em hipótese de cisão, fusão, incorporação ou alteração da gestão e/ou da administração da Cedente, sem autorização da Emissora;
- (h) caso quaisquer das declarações prestadas pela Cedente, no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação sejam falsas, incorretas ou incompletas, de modo a comprovadamente afetar

a constituição, a validade, a existência, a exigibilidade, o valor ou o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Aluguéis Cedidos Fiduciariamente;

(i) caso os termos e condições do Contrato de Cessão e/ou da Cessão Fiduciária sejam questionadas judicialmente pela Cedente;

(j) caso as Garantias constituídas no âmbito da Operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Cedente não ofereça à Emissora, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora para regularização do referido descumprimento, nova garantia à Emissora, à sua exclusiva análise e aprovação para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia;

(k) ocorrência de qualquer situação relacionada aos Imóveis, que de qualquer forma impacte negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Aluguéis Cedidos Fiduciariamente, tais como, mas não apenas: (i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades nos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação, suspensão, a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou ainda caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Cedente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública; (ii) descumprimento, pela Cedente, de suas obrigações estipuladas nos Contratos de Locação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do referido descumprimento, o descumprimento seja sanado, e a Cedente não ofereça à Emissora, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora para regularização do referido descumprimento, nova garantia à Emissora, à sua exclusiva análise e aprovação para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;

(l) não comprovação: (i) de endosso da Apólice de Seguro dos Imóveis à Emissora; (ii) de pedido de renovação das Apólices do Seguro dos Imóveis acompanhado da declaração de colocação do seguro pela seguradora, em até 15 (quinze) Dias Úteis anteriores ao vencimento das apólices vigentes; e (iii) não apresentação das Apólices de Seguro do Imóveis, com os respectivos endossos à Emissora, renovadas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis anteriores ao vencimento das apólices vigentes. Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, a Cedente disporá do prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação solicitando a regularização, para comprovar a vigência das Apólices de

Seguro relacionadas aos Imóveis e o seu endosso para a Emissora, com exceção dos casos em que a renovação e/ou vigência da respectiva Apólice de Seguro esteja sujeita a regularizações estruturais ou ajustes de área dos Imóveis, hipótese em que a Emissora poderá conceder prazo de cura adicional à Cedente sem a necessidade de realização de assembleia especial de titulares do CRI, e a Cedente não ofereça à Emissora, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora para regularização do referido descumprimento, nova garantia à Emissora, à sua exclusiva análise e aprovação para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;

(m) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, em valor individual ou agregado, cujo valor seja igual ou maior do que R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e que não seja sanado, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 15 (quinze) dias, ou for demandada em processo de execução em valor igual ou superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) (com exceção de protestos decorrentes de processos judiciais, ou processos de execução em que a Cedente não seja a devedora principal da obrigação e/ou tenha sido incluída no polo passivo apenas em razão do direcionamento da respectiva ação a todas as empresas do mesmo grupo econômico da suposta devedora principal da obrigação) e, em até 30 (trinta) dias de sua intimação, não obter a suspensão da exigibilidade, não garantir em juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Cedente no prazo de cura de até 15 (quinze) dias contados da data de recebimento notificação pela Cedente para regularização do referido descumprimento, e pelos protestos já existentes informados à Emissora;

(n) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Cedente, de quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados com a Emissora e/ou os subscritores dos CRI, cujo valor seja igual ou maior do que R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) e que referido inadimplemento não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação pela Cedente para regularização do referido descumprimento, o que for maior;

(o) não recomposição do Fundo de Despesas, desde que a Cedente, devidamente notificada, deixe de regularizar tal obrigação no prazo de até 07 (sete) Dias Úteis, contados do envio da notificação pela Emissora à Cedente para tal regularização;

(p) caso quaisquer das Locatárias obtenha uma decisão interlocutória ou final que reconheça o direito de a respectiva Locatária deixar de efetuar quaisquer dos pagamentos relativos aos Contratos de Locação, em razão de descumprimento das obrigações da Cedente, desde que a referida decisão não

seja revogada, ou suspensão, no prazo de cura de até 90 (noventa) dias, e a Cedente não ofereça à Emissora, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora para regularização do referido descumprimento, nova garantia à Emissora, à sua exclusiva análise e aprovação para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;

(q) Caso os seguintes índices abaixo não sejam cumpridos:

(i) Índice de cobertura, nos termos da Cláusula 7.1.7. do Contrato de Cessão, por 3 (três) meses consecutivos;

(iii) caso o endividamento da Cedente ultrapasse o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, observando-se o disposto na parte final da letra “(r)” abaixo, conforme análise trimestral de suas demonstrações financeiras, no mês subsequente ao fechamento do trimestre, no dia 25 do respectivo mês, não sendo computado para o cálculo os mútuos com os respectivos sócios no cálculo do endividamento da Cedente.

(r) caso a Cedente não apresente suas demonstrações financeiras auditadas para verificação dos níveis de endividamento: (i) no caso das demonstrações financeiras trimestrais, até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento de cada período de apuração; e (ii) no caso das demonstrações financeiras anuais auditadas, até o último dia útil do mês de maio do exercício subsequente, observado em ambas hipóteses o prazo de cura de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da notificação à Cedente para regularização; e

(s) caso ocorra desapropriação total ou parcial dos Imóveis, e a Cedente não ofereça à Emissora, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora para regularização do referido descumprimento, nova garantia à Emissora, à sua exclusiva análise e aprovação para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial.

6.1.1. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1. acima, a Emissora convocará assembleia especial de titulares de CRI para deliberarem acerca da necessidade de recompra dos CRI ou substituição dos Créditos Imobiliários 1, conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão. Caso a assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada em primeira ou segunda convocação ou não seja atingido quórum de maioria absoluta de titulares de CRI em circulação para a deliberação de não recompra, a Emissora deverá declarar a necessidade de recompra da totalidade dos CRI pela Cedente.

6.1.2. A obrigação da Recompra Compulsória prevista na Cláusulas 6.1 configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a excussão das Garantias para a quitação do Valor de Recompra, poderá ocorrer independentemente do estado em que os Aluguéis Cedidos Fiduciariamente se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória, desde que a Cedente não realize o pagamento do Valor da Recompra no prazo estabelecido na Cláusula 6.2. abaixo.

6.1.3. Em caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, em 3 (três) Dias Úteis após o término do prazo de cura, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra (conforme definido na Cláusula 6.3 abaixo).

6.1.4. A Cedente, conforme aplicável, se obriga a informar a Emissora e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fato, sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, bem como cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida por eles, relacionada aos Eventos de Recompra Compulsória ou informações a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória previstas neste Contrato de Cessão.

6.1.5. A Cedente desde já se obriga a encaminhar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Cedente, necessária para o acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

6.1.6. Qualquer Evento de Recompra Compulsória não implicará em impossibilidade de execução, nem implicará em qualquer prejuízo ao direito da Emissora à Cessão Fiduciária, que permanecerão inalteradas, nas mesmas condições acordadas no Contrato de Cessão.

6.2. Recompra dos Créditos Imobiliários 1: Nos Eventos de Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1 ainda não pagos (vincendos), sendo certo que o valor da referida recompra será correspondente ao valor nominal unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI ("Saldo Devedor dos CRI") e de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra, conforme estabelecido no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão ("Valor de Recompra").

6.3. Recompra Facultativa: A Cedente, a qualquer tempo após a data de integralização dos CRI, terá a opção de realizar, total ou parcialmente, a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários 1 a seu exclusivo critério, pela totalidade do Valor de Recompra, ou por um percentual do Valor de Recompra, na hipótese de Recompra Facultativa parcial, nos termos da Cláusula 6.2. acima, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer na Conta Centralizadora, ("Recompra Facultativa").

6.3.1. A Recompra Facultativa será precedida de notificação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, contendo a comunicação, irrevogável e irretratável, acerca do exercício do direito de Recompra Facultativa e a data de pagamento da Recompra Facultativa, a qual não poderá exceder o referido prazo de 30 (trinta) Dias Úteis do envio da notificação pela Cedente.

6.3.2. Caso a Cedente notifique acerca de sua intenção de realizar a Recompra Facultativa e, injustificadamente, deixe de cumprir com sua obrigação de pagamento do Valor de Recompra, nos termos da Cláusula 6.3.1 acima, ficará caracterizado um inadimplemento deste instrumento e do Contrato de Cessão, sujeitando a Cedente ao consequente Evento de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 6.1., sendo certo que isso não implicará em impossibilidade de execução, nem implicará em qualquer prejuízo ao direito da Emissora às Garantias, que permanecerão inalteradas, nas mesmas condições acordadas nos Documentos da Operação.

6.4. Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que a Cedente pagará à Emissora, a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

- a) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente e/ou terceiros, judicialmente por sentença transitada em julgado, ou extrajudicialmente, desde que o fluxo de pagamento dos CRI seja afetado;
- b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida ou declarada, judicialmente, por sentença transitada em julgado, de forma que não se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito dos CRI, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de aluguel, total ou parcial, do Contrato de Locação - New Space - Galpão, de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários 1, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários 1, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente nos Documentos da Operação, e desde que o fluxo de pagamento dos CRI seja afetado e os Créditos Imobiliários 1 não sejam devidamente substituídos; e
- c) Recompra Compulsória não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo exclusivamente imputável à Cedente.

6.5. Multa Indenizatória: Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, equivalente ao valor das perdas e danos comprovadamente incorridas pela Emissora (“Multa Indenizatória”), sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa, e o seu valor não poderá ser, em hipótese alguma, maior que o saldo das Obrigações Garantidas.

6.5.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, noticiando a identificação de quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória.

6.5.2. Após o pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente, os Créditos Imobiliários 1 serão retrocedidos à Cedente passando esta a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer Crédito Imobiliário, sendo certo que o presente Contrato de Cessão extinguir-se-á de pleno direito.

6.5.3. Na hipótese de os desdobramentos dos Eventos de Multa Indenizatória ensejarem a restituição dos valores até então pagos em decorrência do Contrato de Locação - New Space, a Cedente deverá suportar todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Emissora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

6.6. Retrocessão: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, após a realização da Recompra Compulsória ou do pagamento da Multa Indenizatória, a Emissora deverá tomar todas as providências e formalidades para retroceder, livres de ônus e gravames ou qualquer outra garantia, à Cedente, todos os referidos Créditos Imobiliários, Aluguéis Cedidos Fiduciariamente e as Garantias originalmente prestadas à Cedente, que ainda estiverem em nome da Emissora, na data de pagamento do Valor de Recompra ou da Multa Indenizatória, conforme aplicável, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de pagamento integral da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória ou nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de Garantia, sob pena de incorrer nas seguintes penalidades: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* sobre o valor da Cessão de Créditos até o efetivo cumprimento da obrigação; e (b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da Cessão de Créditos.

6.6.1. Com relação aos Créditos Imobiliários e/ou aos Aluguéis Cedidos Fiduciariamente que forem objeto da retrocessão prevista na Cláusula 6.8 acima, a Cedente e a Emissora ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições previstas neste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.



6.7. Vedação a Aditamentos nos Contratos de Locação: É vedado qualquer tipo de alteração ao Contrato de Locação que cause um Efeito Adverso, conforme definido na Cláusula 6.9.1 abaixo, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI.

6.7.1. Definição de Efeito Adverso: Entende-se por “Efeito Adverso” a ocorrência de qualquer evento ou situação que afete ou possa vir a afetar: (i) a originação e/ou o pagamento dos Créditos Imobiliários, que possam afetar, direta ou indiretamente, o pagamento dos CRI, incluindo: (a) diminuição da remuneração mensal para valor inferior ao valor atual, conforme atualizado e estabelecido nos Contratos de Locação; (b) as indenizações previstas nos Contratos de Locação; (c) alteração dos encargos moratórios e multa; (d) alteração das hipóteses de rescisão dos Contratos de Locação; e/ou (e) alterações nas características da Apólice de Seguro dos Imóveis; (ii) a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e/ou (iii) a capacidade da Cedente de cumprir pontualmente suas obrigações, presentes e futuras, nos termos dos Documentos da Operação.

## **7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E OBRIGATÓRIA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E OFERTA OBRIGATÓRIA DE RESGATE**

7.1. Amortização Extraordinária Facultativa: A Cedente poderá, a qualquer tempo, promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização, sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório: Em caso de alienação, a qualquer título, dos Imóveis, ou ocorrência de sinistro dos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 9.3. e seguintes abaixo, a Cedente deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI até o limite de 95% (noventa e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI ou resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Emissora, conforme o caso (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Resgate Antecipado Obrigatório”, respectivamente).

7.2.1. Na hipótese de alienação ou sinistro de quaisquer dos Imóveis, caso os recursos não sejam suficientes para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, deverá ser observado o quanto disposto abaixo:

(a) na hipótese de alienação ou sinistro do Imóvel New Space - Galpão, a Cedente deverá promover a substituição dos Créditos Imobiliários 1 pelos Créditos Imobiliários 2, Créditos Imobiliários 3 e/ou pelos Créditos Imobiliários 4;



(b) na hipótese de alienação ou sinistro do Imóvel Máxima, Imóvel Multilaser e/ou do Imóvel New Space - Edifício, a Cedente deverá indicar e apresentar outros imóveis e contratos de locação à Emissora, cujos aluguéis deverão ser cedidos fiduciariamente, de forma a reestabelecer o Índice de Cobertura, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão.

7.2.2. Sem prejuízo do exposto nas Cláusulas 7.2. e 7.2.1. acima, caso os Créditos Imobiliários venham a ser pagos antecipadamente, no todo ou em parte, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos na Conta Centralizadora para efetuar a Amortização Extraordinária dos CRI, proporcionalmente aos valores pagos de forma antecipada (“Valor de Amortização Antecipada”).

7.3. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Total pela Emissora na ocorrência de:

- a) resolução do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários;
- b) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliário pela Cedente e pagamento de multa indenizatória, conforme previstos no Contrato de Cessão e nos termos das Cláusulas 6.1 e 6.2 deste Termo de Securitização;
- c) recebimento da integralidade do Valor de Recompra em decorrência do exercício da Recompra Facultativa integral pela Cedente, conforme previsto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;
- d) recebimento do Valor de Recompra em decorrência do exercício do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2. acima; e
- e) recebimento de indenização do poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel New Space - Galpão, cujo valor seja igual ou superior ao Saldo Devedor do CRI, e por sua vez suficiente para realização do resgate total dos CRI;

7.3.1. A Emissora deverá comunicar à B3, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Obrigatória, sobre a ocorrência de tal evento.

7.3.2. A Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM, nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto na Cláusula 16.1. deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá publicar aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate

Antecipado Total Compulsório dos CRI. O aviso aos Titulares dos CRI será disponibilizado pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (<https://www.oliveiratrust.com.br/>), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto na Cláusula 16.1. deste Termo de Securitização.

7.3.3. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

7.4. Oferta Obrigatória de Resgate dos CRI: Em caso de ocorrência de um Evento de Liquidez (conforme definido na Cláusula 7.4.6. abaixo), a Cedente deverá realizar oferta obrigatória de resgate antecipado dos CRI, sendo assegurado a todos os Titulares de CRI igualdade de condições para aceitar o resgate dos CRI por eles detidos (“Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado”), mediante deliberação pelos órgãos competentes, e nos termos da legislação aplicável.

7.4.1. A Cedente realizará a Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado por meio de comunicação, a ser enviada em até 2 (dois) Dias Úteis após a ocorrência do Evento de Liquidez, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, que disponibilizará aviso aos Titulares dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 30 (trinta) dias corridos contados da data do envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (b) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e à operacionalização do resgate antecipado dos CRI no âmbito da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado.

7.4.2. Os Titulares dos CRI poderão optar pela adesão à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, por meio de e-mail encaminhado diretamente à Emissora, ao Agente Fiduciário e à Cedente (“Comunicação de Adesão”).

7.4.3. Na hipótese de adesão pelos Titulares dos CRI à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar à B3 acerca da quantidade de CRI a serem resgatados e da data do efetivo resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

7.4.4. A Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI é única, sendo certo que caso os Titulares dos CRI não optem pela adesão à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 8.6.3. acima, não será obrigatória a realização de uma nova oferta pela Cedente em caso de ocorrência de um novo Evento de Liquidez.

7.4.5. As despesas relacionadas à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado serão debitadas do Fundo de Despesas, o que inclui as despesas de comunicação.

7.4.6. Para fins da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado prevista nesta Cláusula 7.4., são considerados “Eventos de Liquidez”: (i) a alienação do Imóvel New Space - Galpão pela Cedente; (ii) a realização de nova operação de emissão de dívida pela Cedente; (iii) a realização de quaisquer operações destinadas à captação de recursos pela Cedente; e (iv) o vencimento parcial ou total de qualquer dívida da Cedente em período inferior a 30 (trinta) dias subsequente à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, cujo volume financeiro seja superior ao saldo devedor dos CRI.

## **8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a imediatamente informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, na forma da Resolução CVM 44, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI (exclusivamente durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.3. A Emissora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

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

8.5. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários

e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e pelo UK *Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

8.6. A Emissora obriga-se a calcular o Índice de Cobertura, nos termos da Cláusula Sétima dos Contrato de Cessão e conforme previsto neste Termo de Securitização, e notificar o Agente Fiduciário imediatamente, caso o referido índice esteja abaixo de 200% (duzentos por cento).

8.7. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

8.8. Demonstrações Financeiras da Emissora: Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

8.9. 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 dos 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 dos CRI.

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

(a) 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;

- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e 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;
- (c) 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;
- (d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- (f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução;
- (g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- (h) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) 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;

- (l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- (m) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.

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

8.11. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora e a Cedente serão as únicas responsáveis pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sujeita às disposições das Escrituras de Emissão, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

## 9. GARANTIAS DA OPERAÇÃO

9.1. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, foram ou serão, conforme o caso, constituídas ou contratadas, as seguintes Garantias:

(a) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space - Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação - New Space - Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação - New Space - Edifício ("Aluguéis Cedidos Fiduciariamente"), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão;

9.2. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais Garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos

titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em assembleia especial dos titulares dos CRI, convocada para essa finalidade.

9.3. Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis (“Apólice de Seguro dos Imóveis”).

9.3.1. No caso de ocorrência de sinistro do Imóvel New Space - Galpão, a Cedente deverá, em até 10 (dez) dias corridos, promover a substituição dos Créditos Imobiliários 1 pelos Créditos Imobiliários 2, pelos Créditos Imobiliários 3 e/ou pelos Créditos Imobiliários 4, como lastro da presente Operação de Securitização.

9.3.2. No caso de ocorrência de sinistro do Imóvel Máxima, Imóvel Multilaser e/ou do Imóvel New Space - Edifício, a Cedente deverá, em até 10 (dez) corridos, indicar e apresentar outros imóveis e contratos de locação para substituição dos respectivos Contratos de Locação, sendo certo que os aluguéis dos contratos de locação apresentados deverão ser cedidos fiduciariamente à Emissora, de forma a manter o Índice de Cobertura (conforme definido na Cláusula 7.1.7 do Contrato de Cessão) e nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão.

9.3.3. Quaisquer valores recebidos pela Emissora a título de indenização decorrente da Apólice de Seguro dos Imóveis serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora e deverão ser liberados para a Cedente após a devida substituição do respectivo Crédito Imobiliário, nos termos das Cláusulas 9.3.1. e 9.3.2. acima.

9.3.4. Caso não seja possível a substituição dos Créditos Imobiliários 1, nos termos da Cláusula 9.3.1. acima, os valores recebidos a título de indenização decorrente da Apólice de Seguro do Imóvel New Space - Galpão, depositados diretamente na Conta Centralizadora, serão utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima acima.

9.4. Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Limite Mínimo do Fundo de Despesas”). Os recursos desse fundo de despesas serão utilizados para: (i) o pagamento de todos e quaisquer custos aplicáveis relacionados a eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias da Operação de Securitização, incluindo, mas não apenas, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios e registros de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer

outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão, conforme o caso; e (ii) para fazer frente, conforme aplicável, aos pagamentos das despesas recorrentes e extraordinárias, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão (“Fundo de Despesas”).

9.4.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Despesas, os Créditos Imobiliários e/ou os Aluguéis Cedidos Fiduciariamente serão utilizados para a recomposição do Fundo de Despesas, até que o Limite Mínimo do Fundo de Despesas seja reestabelecido, observada a Ordem de Alocação de Recursos estabelecida na Cláusula 10.8. Na eventual falta de recursos disponíveis no âmbito dos Créditos Imobiliários e/ou dos Aluguéis Cedidos Fiduciariamente para fins de recomposição do Limite Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora notificará a Cedente para que esta realize a devida recomposição em montante suficiente para tanto em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da mencionada notificação, sob pena de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória (conforme definido na Cláusula 6.1. acima).

9.4.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Cedente não efetue diretamente tais pagamentos, ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Emissora mediante a utilização dos demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Cedente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.4.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

9.4.4. Na hipótese da Cláusula 9.4.3. acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade dos CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser



pagas de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos prevista na Cláusula 10.8. deste Termo de Securitização.

9.4.5. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a 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.

9.4.6. Em até 5 (cinco) Dias Úteis após cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e, após a emissão pelo Agente Fiduciário do termo de liberação do regime fiduciário, encerrando assim, o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá transferir eventual saldo remanescente, líquido de tributos, do Fundo de Despesas para a Conta de Livre Movimentação.

9.4.7. Aplicações Financeiras Permitidas: Os recursos exclusivamente necessários para constituição do Fundo de Despesas e qualquer outro tipo de garantias líquidas que possam a vier ser constituídas poderão ser aplicados em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

9.4.7.1. Não serão devidos pela Emissora à Cedente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Aplicação Financeiras Permitidas, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação das referidas Aplicações Financeiras Permitidas, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora, após a integral quitação das Obrigações Garantidas, deverão ser devolvidos a Cedente, na proporção do Valor Principal.

9.4.8. A Emissora deverá apresentar à Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação neste sentido, os extratos da Conta Centralizadora e demais documentos necessários para que a Cedente possa realizar as devidas contabilizações dos recursos.

## **10. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 ao 32 da Lei 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários 1, os Créditos Imobiliários 2, os Créditos Imobiliários 3 e os Créditos Imobiliários 4, vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados respectivamente pelas CCI 1, CCI 2, CCI 3 e CCI 4, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) a Conta Centralizadora; e (iii) a Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

10.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, 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 14.430/22.

10.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

10.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 21 (vinte e um) de outubro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

10.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 27 da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e a Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais, 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 (“Medida Provisória nº 2.158-35/01”).

10.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, 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 14.430/22.

10.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente.

10.6.2. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da Escrituras de Emissão das CCI, em vias originais, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a atuação do Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do Lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos
- (c) Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia
- (d) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Cedente, 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

(e) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Cedente, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; e (ii) a emissão de recibos para as Devedoras quando encerrados os compromissos contratuais dos Contratos de Locação, conforme o caso. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de Recompra Compulsória, serão efetuados na conta do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora, de forma direta e exclusiva, devendo a Emissora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

**10.7. 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.

**10.7.1. 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.

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

**10.7.3.** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

10.8. Ordem de Alocação de Recursos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo elencado somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento;
- (b) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (d) Remuneração dos CRI;
- (e) Amortização dos CRI;
- (f) Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme definido na cláusula 7.2., na hipótese de alienação dos Imóveis; e
- (g) Após cada Data de Apuração, e considerando o cumprimento das obrigações relacionadas até o item (e) acima, liberação dos recursos excedentes para a Conta de Livre Movimentação, dentro do prazo de até 2 (dois) Dias Úteis.

## 11. CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), líquido de tributos, ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, 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.

11.1.1. A remuneração definida no Cláusula 11.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos na Cláusula 11.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) 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; (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;

- (f) 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 de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 11.1 e 11.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 11.1, 11.2 e 11.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 11.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. 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 dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b)” da Cláusula 11.4 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas

judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Contratos de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, 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.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente ou pelas Devedoras conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1. Será devida, pelo Cedente ou pelas Devedoras, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de necessidade de reestruturação das condições da operação. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV, sendo certo demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

## 12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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 dos CRI.

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

(a) 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;



- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) 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;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (f) 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 nº 6.404/76;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (h) para os fins do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, presta serviços de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora listadas no Anexo VII;
- (i) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (j) 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;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (l) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização, o Contrato de Cessão não está registrado no cartório de títulos e documentos competente. Adicionalmente, desde que observados periodicamente o Índice de Cobertura, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução

das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado;

(m) 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;

(n) com base no valor de venda dos Imóveis estabelecido pelas Partes no Contrato de Cessão e nos Contratos de Locação, as garantias são suficientes em relação ao Saldo Devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização;

(o) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI emissão 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;

(p) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(q) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

12.3. 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.

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

(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos 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;

(b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

- (c) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito dos CRI, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) 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.** abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (g) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (h) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos 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;
- (i) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares dos CRI;
- (j) 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 Especial para deliberar sobre sua substituição, nos termos da Cláusula 12.15, deste Termo de Securitização;
- (k) 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 das Devedoras, conforme o caso;
- (l) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(m) 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;

(n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Especial, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;

(p) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula 16 abaixo e na forma da Cláusula 14 abaixo;

(q) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI;

(r) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(s) 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;

(t) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, observado o previsto no art. 15 da Resolução CVM 17 e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

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

(v) notificar os Titulares dos 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 pelas Devedoras, conforme aplicável, 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 dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

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

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

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

(z) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o Artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos; e

(aa) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17 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.

12.4.1. 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.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a uma parcela única de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Termo de Securitização, e; parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias da assinatura deste Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”, em seu montante anual, até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

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

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

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

12.9. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.10. Despesas. Adicionalmente, as Devedoras e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pelas Devedoras. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pelas Devedoras. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência,

validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) 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 e ou Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

12.11. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.12. 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 nas cláusulas acima será acrescido à dívida das Devedoras, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.13. Em caso de inadimplemento, pelas Devedoras, 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) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) 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”.

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

12.15. 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 Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

12.15.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.15.2. Se a convocação da Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na Cláusula 12.15 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Especial para deliberar a referida substituição.

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

(a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI; ou

(b) por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

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

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

12.16.4. A Assembleia Especial destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.17. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas no Anexo VI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais 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 dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos 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 dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

12.18. 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 dos CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares dos 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 dos CRI, conforme o caso.

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

### **13. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. A verificação acerca da insolvência da Emissora, ou de qualquer um dos eventos abaixo, ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado:

(a) 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;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos 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; e

(e) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, ou em outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário;

13.1.1. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a quantidade dos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.1.2. A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.1.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos 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 dos CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d)

transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.1.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade 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 Especial de que trata a Cláusula 13.1.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 13.1.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.2. Em complemento ao disposto na Cláusula 13.1, a ocorrência de Recompra Compulsória deverá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora.

13.3. Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (<https://www.oliveiratrust.com.br>), nos termos do Artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.

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

13.3.2. O resultado da deliberação mencionada na Cláusula 13.1 deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Especial, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias.

## 14. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430/22 e na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI,

que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.2. Competência de Convocação: A Assembleia Especial dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela Emissora;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3. Forma de Convocação e Instalação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 13.1.1 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo certo que a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.3.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.3.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais 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://opecapital.com/emissoes>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme a Lei 14.430/22.

14.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

14.3.4. As Assembleias Gerais conforme previstas nesta Cláusula 14 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 9.514/97, Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

14.3.5. Na mesma data prevista na cláusula 14.3.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) encaminhados pela Emissora a cada titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

14.3.7. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 14.3.8 abaixo.

14.3.8. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

14.4. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 14.3, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.5. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes ou àquele que for designado pela CVM.

14.6. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.8. Direito de Voto: Cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

14.8.1. Caso o Titular dos CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle as Devedoras e/ou a Cedente; (ii) seja controlada pelas Devedoras e/ou pela Cedente; (iii) esteja sob o mesmo controle que as Devedoras e/ou a Cedente; (iv) seja coligada com as Devedoras e/ou com a Cedente; ou (v) detenha os CRI por conta das Devedoras, da Cedente ou de qualquer forma represente as Devedoras, o respectivo titular dos CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Especial, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular dos CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Especiais. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

14.9. Deliberações da Assembleia Especial: Exceto conforme previsto nesta cláusula, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora, a Cedente e a todos os Titulares dos CRI.

14.9.1. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos investidores dissidentes.

14.10. Regularidade da Assembleia Especial: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.11. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na

forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

## 15. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores 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 dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

(ii) Pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04).

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão

retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), ou no caso de cooperativas de crédito à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, atualmente as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Por sua vez, os rendimentos auferidos por pessoa jurídica no exterior estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 25% (vinte cinco por cento), em caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de



peças jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, com suas alterações posteriores.

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

- Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada 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.

- Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

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

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

## **16. PUBLICIDADE**

**16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, ou seja, no Diário Comercial, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

**16.1.1.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Cedente ou, caso a Cedente não efetue o referido pagamento, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

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

O Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

## 18. DOS RISCOS

18.1. 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 aos 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:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um Efeito Adverso nas atividades da Emissora, das Devedoras, da Cedente e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, das Devedoras, da Cedente e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, das Devedoras, da Cedente e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(b) 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, das Devedoras, 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, das Devedoras e sua capacidade de pagamento.

(c) 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. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, 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. 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 das Devedoras, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(d) 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 das Devedoras, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre as CCI, de forma que estas estejam vinculadas à liquidação dos CRI e destacadas do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que as CCI estão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora. Não obstante, 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 dos 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, as CCIs poderão vir a ser acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 (quinze) anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco de não formalização das garantias: O Contrato de Cessão, o qual também dispõe acerca da Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais, deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Registro de Imóveis competentes para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

(h) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência da Garantia: O valor das Garantias, vinculadas aos CRI, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI. Possíveis variações no mercado poderão, eventualmente, impactar em tais valores, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. Especificamente quanto a Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais, as variações de preço no mercado estão vinculadas predominante, 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. E, em determinadas circunstâncias, as Garantias poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do

Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora, depois de executada as Garantias, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

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

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) Riscos relacionados à Emissora: A Emissora, na qualidade de Emissora dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos 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.

(n) 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 dos 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.

(o) 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.

(p) Riscos relacionados à eventuais despesas da operação e custas judiciais: Não serão de responsabilidade da Cedente eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares



dos CRI, a cobrança e a realização dos Créditos Imobiliários, que ficarão sob responsabilidade prioritária dos Titulares dos CRI.

(q) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Cessão de Créditos Imobiliários a Instituição Não Integrante do Sistema Financeiro Nacional: As CCI's foram emitidas pela Cedente, com a respectiva cessão onerosa definitiva dos Créditos Imobiliários 1, dos Créditos Imobiliários 2, dos Créditos Imobiliários 3 e dos Créditos Imobiliários 4, conforme autorizado pelo inciso I do artigo 6º da Resolução 2.836. 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 Cedente, de prerrogativas estabelecidas nas CCI's referentes à cobrança de encargos e/ou juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários, em inobservância ao ato jurídico perfeito representado pela emissão das CCI's, nos termos inicialmente pactuados com as Devedoras. Quaisquer destes cenários poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(r) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Declaração de Anulabilidade dos Créditos Imobiliários: Além dos casos de anulabilidade dos negócios jurídicos expressamente declarados em lei, poderá haver a anulabilidade dos Créditos Imobiliários nas seguintes situações: (i) fraude contra credores se no momento da cessão a Cedente estiver insolvente ou em decorrência do referido ato passasse ao estado de insolvência; (ii) fraude à execução, caso quando da cessão a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da celebração do Contrato de Cessão, sendo sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Na eventual hipótese de os Créditos Imobiliários terem sua anulabilidade declarada, com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido.

(s) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Pré-pagamento dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado dos CRI, os titulares dos 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 pelas Devedoras, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência das Devedoras ou poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

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

(u) 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 cada subscrição ou aquisição pelos investidores, salvo o lote dos CRI objeto de garantia firme pelo prestada pela Emissora da Oferta Restrita no momento da subscrição, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(v) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pela CCI 1, CCI 2, CCI 3 e CCI 4, que representam, respectivamente, os Créditos Imobiliários 1, os Créditos Imobiliários 2, os Créditos Imobiliários 3 e os Créditos Imobiliários 4, as quais foram vinculadas aos CRI emissão por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras ou pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(w) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: As CCIs são representativas dos Créditos Imobiliários 1, dos Créditos Imobiliários 2, dos Créditos Imobiliários 3 e dos Créditos Imobiliários 4, decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito do Contrato de Locação New Space - Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação - New Space - Edifício. Não é possível assegurar que não houve ou haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Cedente sobre a capacidade de pagamento das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários que lastreiam os

CRI. Problemas na originação e na formalização das CCI's podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Cedente, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(x) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Preço de Aquisição retido pela Emissora: A definitiva cessão dos Créditos Imobiliários ocorrerá apenas com o pagamento do Preço de Aquisição devido à Cedente. Na presente Emissão, o Preço de Aquisição será retido até o cumprimento das Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição, conforme Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização, sendo certo que somente após a Cedente receberá o Preço de Aquisição, tornando a cessão dos Créditos Imobiliários negócio jurídico completo.

(y) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCI 1, da CCI 2, da CCI 3 e da CCI 4, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos 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 das Devedoras. Ademais, considerando que a atualização monetária dos Créditos Imobiliários é calculada com base na variação positiva do IPCA/IBGE ou do IGP-M/FGV, e que a remuneração dos CRI é calculada com base na Taxa DI, em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos 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 das Devedoras.

(z) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Desapropriação dos Imóveis: É possível que os Imóveis sejam desapropriados, total ou parcialmente, antes do término dos Contratos de Locação, conforme aplicável, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóveis pela Cedente. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área dos Imóveis poderá afetar seu valor de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(aa) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Sinistro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, no caso de sinistro nos Imóveis, as Devedoras, conforme aplicável, deverão continuar a pagar os Aluguéis deduzido o valor a ser coberto pelo seguro de perda de aluguéis. No caso de reconstrução dos Imóveis, não há como garantir que a reconstrução será realizada em curto período de tempo, de maneira que se a reconstrução se prolongar por mais de 12 (doze) meses, os Contratos de Locação

poderão ser rescindidos, e o fluxo de pagamentos do CRI poderá ser afetado. No caso de resolução do Contrato de Locação - New Space - Galpão, o valor da indenização do seguro patrimonial será eventualmente pago pela seguradora à Emissora. Em caso de ocorrência de qualquer sinistro, os titulares dos CRI serão afetados negativamente se o valor da multa eventualmente devida nos termos dos Contratos de Locação do Imóveis, acrescida do valor das indenizações de seguro eventualmente pagas, sejam insuficientes para o resgate integral dos CRI ou seu pagamento não ocorra pontualmente.

(bb) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não pagamento de indenização pelas Devedoras na hipótese de rescisão dos Contratos de Locação: Não há garantia de que na hipótese de rescisão dos Contratos de Locação, as Devedoras cumprirão prontamente com o pagamento da indenização prevista nos termos dos referidos Contratos de Locação, sendo esta uma hipótese de Resgate Antecipado Total Compulsório conforme previsto no Termo de Securitização, com a consequente redução do Saldo Devedor dos CRI.

(cc) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Quórum de Deliberação em Assembleia Especial: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI 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 Especial dos Titulares dos CRI.

(dd) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Questionamentos judiciais do Contrato de Locação New Space - Galpão, Contrato de Locação Máxima, Contrato de Locação Multilaser e Contrato de Locação - New Space - Edifício: Em razão de a modalidade de contrato que confere suporte aos Créditos Imobiliários ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal os Contratos de Locação e a Indenização, ou outras de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos investidores, de seu retorno nos CRI.

(ee) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Due Diligence das Devedoras: A Cedente, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta Restrita, de modo que há opinião legal sobre a auditoria legal restrita (*due diligence*) com relação às contingências, verificação de poderes para a celebração dos Documentos da Oferta e aprovações societárias da Cedente. As Devedoras, seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há qualquer opinião legal sobre auditoria legal (*due diligence*) com relação a qualquer aspecto envolvendo as Devedoras.

18.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 18.1 acima, o potencial investidor deve atentar para os seguintes riscos relacionados às Devedoras:

(a) Riscos relacionados às Devedoras - Mudança de controle: Os Contratos de Locação não preveem como possibilidade de rescisão automática ou por parte da locadora a hipótese de mudança do controle das Devedoras.

(b) Riscos relacionados às Devedoras - As Devedoras podem não ser capazes de implementar com sucesso sua estratégia de negócios: As Devedoras podem não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios. Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias das Devedoras para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, as Devedoras podem não ser capazes de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios e desenvolver sua estratégia de crescimento. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de suas atividades, as Devedoras poderão sofrer um efeito adverso material em seus negócios, sua condição financeira, resultados operacionais e capacidade de pagar suas dívidas, podendo afetar, consequentemente, a sua capacidade de adimplemento dos Contratos de Locação.

(c) Riscos relacionados à Cedente - Não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória: Para fins da presente Emissão, a Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1 pelo Valor de Recompra caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória. Não há garantia de que a Cedente irá cumprir esta obrigação. Caso a Cedente não cumpra com esta obrigação, no âmbito da ocorrência do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI, não há garantia de que os Titulares de CRI receberão o pagamento dos CRI, acrescidos da Remuneração e eventuais encargos, conforme aplicável, o que pode impactar negativamente os horizontes de investimento dos Titulares de CRI.

(d) Riscos relacionados à Cedente - Não pagamento dos prestadores de serviços da Emissão: Embora a Cedente possua obrigação de suportar determinados custos relacionados à presente Emissão, não há garantia de que a Cedente cumprirá com tais obrigações. A ausência de pagamento, pela Cedente, conforme aplicável, a prestadores de serviços relacionados à Emissão poderá, observados os respectivos instrumentos de contratação, impactar a prestação dos serviços relacionados à Emissão, incluindo a rescisão destes instrumentos, levando, inclusive, à interrupção ou suspensão da prestação de referidos serviços e, consequentemente, afetar as operações relacionadas ao dia-a-dia da Emissão. Nestas hipóteses, os Titulares de CRI poderão ser afetados caso não haja o tempestivo adimplemento, pela Cedente, de suas obrigações junto aos referidos prestadores de serviços.

(e) Os Imóveis objeto dos Contratos de Locação podem estar sujeitos a contaminação ou outros danos e/ou passivos ambientais, podendo resultar em responsabilização da e/ou em prejuízos para a Cedente e/ou Devedoras, o que afetaria adversamente os CRI: Os Imóveis objeto do Contratos de Locação poderão estar sujeitos a contaminações ou outros danos e/ou passivos ambientais, consequentemente descumprindo legislações e regulamentações federais, estaduais e municipais específicas, o que pode resultar em responsabilização da e/ou em prejuízos para a Cedente e/ou as Devedoras, inclusive sob a ótica de exposição da saúde humana a risco, de restrições para a utilização dos Imóveis e/ou da necessidade de investimentos relevantes para a reparação de eventuais contaminações, danos e/ou passivos ambientais. O eventual descumprimento das normas aplicáveis poderá acarretar, ainda, dentre outras consequências, em sanções administrativas, civis ou penais, resultando em efeitos adversos tais como: (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de estabelecimentos; (v) perda das autorizações para participar (ou exclusão) dos programas de recuperação fiscal; e (vi) multas, podendo sujeitar ainda os administradores da Cedente e das Devedoras a processos e penalidades de natureza criminal em decorrência de descumprimento de legislação de natureza ambiental. Essas penalidades e responsabilizações poderão ter um efeito material adverso sobre a imagem e os negócios da Cedente, das Devedoras e seus administradores, ocasionando um impacto adverso na capacidade de pagamento das Devedoras e/ou da Cedente no âmbito dos Contratos de Locação e demais Documentos da Operação e, consequentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Além disso, eventual passivo ambiental poderá desvalorizar os Imóveis, sendo que eventual execução dessa garantia poderia não ser suficiente para pagamento de todos os valores devidos no âmbito do CRI em razão da redução do valor dos Imóveis.

(f) Risco decorrente de negociação dos CRI em razão da pandemia do COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

(g) Os negócios da Emissora podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19: A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como: (i) Calamidade pública; (ii) Força maior; (iii) Interrupção na cadeia de suprimentos; (iv) Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios; (v) Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores; (vi) Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços,

entre outros; (vii) Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social; (viii) Aumento dos riscos de segurança cibernética; (ix) Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional; (x) Diminuição de consumo; (xi) Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos; (xii) Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais; (xiii) Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais; (xiv) Redução ou falta de capital de giro; (xv) Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, *waivers*, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros; (xvi) Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e (xvii) Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

18.3. A ocorrência de um ou mais eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Emissora. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Emissora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional diretamente afetados em virtude de qualquer uma das situações listadas acima. Assim, caso um ou mais desses eventos ocorram, de forma direta ou indireta, pode afetar, a capacidade de pagamento da Emissora da dívida representada pelos CRI, afetando adversamente os seus negócios, condição financeira e resultado operacional.

## 19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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.

19.4. 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.

19.5. 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.

19.6. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos da Emissão, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo(s) cartório(s) e demais 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. DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

*Para a Emissora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

São Paulo, SP

CEP: 01455-000

At.: Flávia Palácios

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, nº 1.052, 13º andar, sala 132

CEP: 04.534-004

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

Telefone: (21)3514-0000

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

20.1.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de entrega, se remetidas por serviço de *courier* express ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

## **21. DO FORO**

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

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01 e com a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.





*(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de certificados de recebíveis imobiliários em série única da 76ª emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística)*

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Sofia Guerra Fernandes Moreira

Marcelo Leitão da Silveira



*(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de certificados de recebíveis imobiliários em série única da 76ª emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística.)*

---

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

*Agente Fiduciário*

Bianca Galdino Batistela

Nilson Raposo Leite

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Vinicius Moreira Pádua  
CPF/ME nº: 50.370.363-1

---

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF/ME nº: 111.768.157-25

**ANEXO I**  
**TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	23/nov/22	Sim	0,0000%
2	23/dez/22	Sim	0,0000%
3	23/jan/23	Sim	0,0000%
4	23/fev/23	Sim	0,0000%
5	23/mar/23	Sim	0,0000%
6	24/abr/23	Sim	0,0000%
7	23/mai/23	Sim	0,0000%
8	23/jun/23	Sim	0,0000%
9	24/jul/23	Sim	0,0000%
10	23/ago/23	Sim	0,0000%
11	25/set/23	Sim	0,0000%
12	23/out/23	Sim	0,0000%
13	23/nov/23	Sim	0,4351%
14	26/dez/23	Sim	0,3794%
15	23/jan/24	Sim	0,5761%
16	23/fev/24	Sim	0,4598%
17	25/mar/24	Sim	0,4680%
18	23/abr/24	Sim	0,5397%
19	23/mai/24	Sim	0,4862%
20	24/jun/24	Sim	0,4950%
21	23/jul/24	Sim	0,5040%
22	23/ago/24	Sim	0,3865%
23	23/set/24	Sim	0,5204%
24	23/out/24	Sim	0,4667%
25	25/nov/24	Sim	0,4754%
26	23/dez/24	Sim	0,6109%
27	23/jan/25	Sim	0,5591%
28	24/fev/25	Sim	0,5063%
29	24/mar/25	Sim	0,7691%
30	23/abr/25	Sim	0,6573%
31	23/mai/25	Sim	0,6067%

32	23/jun/25	Sim	0,6818%
33	23/jul/25	Sim	0,5684%
34	25/ago/25	Sim	0,5162%
35	23/set/25	Sim	0,6531%
36	23/out/25	Sim	0,6027%
37	24/nov/25	Sim	0,6148%
38	23/dez/25	Sim	0,6905%
39	23/jan/26	Sim	0,7045%
40	23/fev/26	Sim	0,8455%
41	23/mar/26	Sim	0,7996%
42	23/abr/26	Sim	0,7529%
43	25/mai/26	Sim	0,7686%
44	23/jun/26	Sim	0,8481%
45	23/jul/26	Sim	0,7394%
46	24/ago/26	Sim	0,7553%
47	23/set/26	Sim	0,8349%
48	23/out/26	Sim	0,8530%
49	23/nov/26	Sim	0,9351%
50	23/dez/26	Sim	0,8291%
51	25/jan/27	Sim	0,9110%
52	23/fev/27	Sim	1,0581%
53	23/mar/27	Sim	1,0189%
54	23/abr/27	Sim	0,9790%
55	24/mai/27	Sim	1,0018%
56	23/jun/27	Sim	1,0253%
57	23/jul/27	Sim	0,9862%
58	23/ago/27	Sim	1,0732%
59	23/set/27	Sim	1,0358%
60	25/out/27	Sim	1,1245%
61	23/nov/27	Sim	1,2789%
62	23/dez/27	Sim	1,1210%
63	24/jan/28	Sim	1,1494%
64	23/fev/28	Sim	1,1789%
65	23/mar/28	Sim	1,3994%
66	24/abr/28	Sim	1,3729%
67	23/mai/28	Sim	1,4095%
68	23/jun/28	Sim	1,3210%

69	24/jul/28	Sim	1,4206%
70	23/ago/28	Sim	1,3968%
71	25/set/28	Sim	1,4362%
72	23/out/28	Sim	1,6672%
73	23/nov/28	Sim	1,5891%
74	26/dez/28	Sim	1,5728%
75	23/jan/29	Sim	1,8100%
76	23/fev/29	Sim	1,7388%
77	23/mar/29	Sim	1,8562%
78	23/abr/29	Sim	1,9151%
79	23/mai/29	Sim	1,9138%
80	25/jun/29	Sim	1,9135%
81	23/jul/29	Sim	2,1045%
82	23/ago/29	Sim	1,9868%
83	24/set/29	Sim	2,1831%
84	23/out/29	Sim	2,3247%
85	23/nov/29	Sim	2,3466%
86	24/dez/29	Sim	2,4348%
87	23/jan/30	Sim	2,5918%
88	25/fev/30	Sim	2,5042%
89	25/mar/30	Sim	2,9222%
90	23/abr/30	Sim	2,9178%
91	23/mai/30	Sim	2,9800%
92	24/jun/30	Sim	3,1121%
93	23/jul/30	Sim	3,2545%
94	23/ago/30	Sim	3,2817%
95	23/set/30	Sim	3,5689%
96	23/out/30	Sim	3,6865%
97	25/nov/30	Sim	3,8806%
98	23/dez/30	Sim	4,2198%
99	23/jan/31	Sim	4,3979%
100	26/fev/31	Sim	4,5976%
101	24/mar/31	Sim	5,1391%
102	23/abr/31	Sim	5,3523%
103	23/mai/31	Sim	5,6627%
104	23/jun/31	Sim	6,1453%
105	23/jul/31	Sim	6,5034%

106	25/ago/31	Sim	6,9886%
107	23/set/31	Sim	7,7493%
108	23/out/31	Sim	8,4479%
109	24/nov/31	Sim	9,3552%
110	23/dez/31	Sim	10,5269%
111	23/jan/32	Sim	11,9209%
112	23/fev/32	Sim	13,8397%
113	23/mar/32	Sim	16,1281%
114	23/abr/32	Sim	19,4835%
115	24/mai/32	Sim	24,5179%
116	23/jun/32	Sim	32,9109%
117	23/jul/32	Sim	49,6404%
118	23/ago/32	Sim	100,0000%

**ANEXO II.1.**  
**IDENTIFICAÇÃO DAS CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 1</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 21 de outubro de 2022</b>
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	FRACIONÁRIA (95,6%)
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	---------------------

<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA</b>							
CNPJ/ME: 37.112.770/0001-36							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	19º andar (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-011

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 54.955.752/0001-35							
ENDEREÇO: Estrada dos Estudantes, nº 600							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Cotia	UF	SP	CEP	06707-050

<b>4. TÍTULO</b>							
<p><i>Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças</i> firmado em 16 de março de 2015, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado, respectivamente, em 25 de novembro de 2016, 31 de agosto de 2017, 02 de janeiro de 2018, 18 de dezembro de 2018, 22 de agosto de 2019, 12 de abril de 2020, 26 de agosto de 2020 e 27 de setembro de 2022 (“<u>Contrato de Locação - New Space - Galpão</u>”), tendo por objeto a locação do Imóvel New Space - Galpão à Emissora.</p>							

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 13.004.470,40 (treze milhões, quatro mil, quatrocentos e setenta reais e quarenta centavos), em 21 de outubro de 2022.</b>							
--	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Estrada dos Estudantes, nº 600							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Cotia	UF	SP	CEP	067070-000
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia						
Nº MATRÍCULA	60.493						

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>		
7.1. PRAZO REMANESCENTE	118 (cento e dezoito) meses.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, mediante a aplicação do percentual acumulado de variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), calculada <i>pro rata die</i> , na data base de setembro, com pagamento no mês subsequente.	
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	23 de agosto de 2032.	
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Para purgar a mora em que eventualmente tenha incorrido, deverá a Devedora efetuar o pagamento do aluguel e eventuais encargos em atraso com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata die</i> , incidentes desde o dia em que o aluguel deveria ter sido pago e até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; (b) correção monetária de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV, <i>pro rata die</i> , e incidente desde o dia de vencimento do aluguel até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; e (c) multa convencional de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do aluguel devido.	
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no 15º (décimo quinto) dia de cada mês de calendário, com o primeiro pagamento previsto para o mês seguinte à consumação da Condição Suspensiva.	
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	
7.7. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>
Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Cessão Fiduciária do percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, bem como pela totalidade dos Aluguéis Máxima, dos Aluguéis Multilaser e dos Aluguéis New Space - Edifício decorrentes dos Contratos de Locação, nos termos do Contrato de Cessão.



**ANEXO II.2.**  
**IDENTIFICAÇÃO DAS CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 2</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 21 de outubro de 2022</b>
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA							
CNPJ/ME: 37.112.770/0001-36							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	19º andar (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-011

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: MÁXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA.							
CNPJ/ME: 22.829.604/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, Letra A, Distrito Industrial Pires II							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Extrema	UF	MG	CEP	37640-000

<b>4. TÍTULO</b>							
<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais</i> firmado em 27 de julho de 2017, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado, respectivamente, 04 de dezembro de 2017, 14 de agosto de 2019, 02 de maio de 2020, 15 de março de 2021 e 26 de julho de 2022 (“ <u>Contrato de Locação - Máxima</u> ”), tendo por objeto a locação do Imóvel Máxima à Emissora.							

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 3.059.176,91 (três milhões, cinquenta e nove mil, cento e setenta e seis reais e noventa e um centavos), em 21 de outubro de 2022.</b>							
--	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Rua Clemente Rodrigues, nº 70, Bairro dos Pires							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Extrema	UF	MG	CEP	-

CARTÓRIO	Registral Imobiliário da Comarca de Extrema
Nº MATRÍCULA	15.530

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.5. PRAZO REMANESCENTE	21 (vinte e um) meses, observada a Condição Suspensiva.
7.6. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, mediante a aplicação do percentual acumulado de variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”).
7.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	23 de agosto de 2032
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Para purgar a mora em que eventualmente tenha incorrido, deverá a Devedora efetuar o pagamento do aluguel e eventuais encargos em atraso com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata die</i> , incidentes desde o dia em que o aluguel deveria ter sido pago e até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; (b) correção monetária; e (c) multa convencional de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do aluguel devido.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no 15º (décimo quinto) dia de cada mês de calendário, com o primeiro pagamento previsto para o mês seguinte à consumação da Condição Suspensiva.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.7. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Cessão Fiduciária do percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, bem como pela totalidade dos Aluguéis Máxima, dos Aluguéis Multilaser e dos Aluguéis New Space - Edifício decorrentes dos Contratos de Locação, nos termos do Contrato de Cessão.	

**ANEXO II.3.**  
**IDENTIFICAÇÃO DAS CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 3</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 21 de outubro de 2022</b>
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	003	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA							
CNPJ/ME: 37.112.770/0001-36							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	19º andar (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-011

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: MULTILASER INDUSTRIAL S.A.							
CNPJ/ME: 59.717.553/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.811, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	15º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-001

<b>4. TÍTULO</b>							
<i>Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais</i> firmado em 05 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado em 22 de março de 2022 (“ <u>Contrato de Locação - Multilaser</u> ”), tendo por objeto a locação do Imóvel Multilaser à Emissora.							

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 4.879.910,75</b> (quatro milhões, oitocentos e setenta e nove mil, novecentos e dez reais e setenta e cinco centavos), em 21 de outubro de 2022.							
--	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Extrema	UF	MG	CEP	-
CARTÓRIO	Registro de Imóveis de Extrema						

Nº MATRÍCULA	15.530
--------------	--------

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.9. PRAZO REMANESCENTE	40 (quarenta) meses, observada a Condição Suspensiva.
7.10. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, mediante a aplicação do percentual acumulado de variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), calculada <i>pro rata die</i> , na data base de fevereiro, com pagamento no mês subsequente.
7.11. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	23 de agosto de 2032.
7.12. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Para purgar a mora em que eventualmente tenha incorrido, deverá a Devedora efetuar o pagamento do aluguel e eventuais encargos em atraso com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata die</i> , incidentes desde o dia em que o aluguel deveria ter sido pago e até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; (b) correção monetária de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV, <i>pro rata die</i> , e incidente desde o dia de vencimento do aluguel até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; e (c) multa convencional de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor do aluguel devido.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no 15º (décimo quinto) dia de cada mês de calendário, com o primeiro pagamento previsto para o mês seguinte à consumação da Condição Suspensiva.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.7. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Cessão Fiduciária do percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, bem como pela totalidade dos Aluguéis Máxima, dos Aluguéis Multilaser e dos Aluguéis New Space - Edifício decorrentes dos Contratos de Locação, nos termos do Contrato de Cessão.	

**ANEXO II.4.**  
**IDENTIFICAÇÃO DAS CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 1</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 21 de outubro de 2022</b>
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	004	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA</b>							
CNPJ/ME: 37.112.770/0001-36							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	19º andar (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-011

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 54.955.752/0001-35							
ENDEREÇO: Estrada dos Estudantes, nº 600							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Cotia	UF	SP	CEP	06707-050

<b>4. TÍTULO</b>							
<i>Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças</i> firmado em 01 de abril de 2011, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado, respectivamente, em 31 de agosto de 2017, 22 de agosto de 2019, 12 de junho de 2020, 26 de agosto de 2020 E 27 de setembro de 2022 (“ <u>Contrato de Locação - New Space - Galpão</u> ”), tendo por objeto a locação do Imóvel New Space - Edifício à Emissora.							

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.768.771,57</b> (seis milhões, setecentos e sessenta e oito mil, setecentos e setenta e um reais e cinquenta e sete centavos), em 21 de outubro de 2022.							
---	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Estrada dos Estudantes, nº 600							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Cotia	UF	SP	CEP	067070-000

CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia
Nº MATRÍCULA	60.493

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.13. PRAZO REMANESCENTE	118 (cento e dezoito) meses, observada a Condição Suspensiva.
7.14. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, mediante a aplicação do percentual acumulado de variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), calculada <i>pro rata die</i> , na data base de setembro, com pagamento no mês subsequente.
7.15. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	23 de agosto de 2032.
7.16. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Para purgar a mora em que eventualmente tenha incorrido, deverá a Devedora efetuar o pagamento do aluguel e eventuais encargos em atraso com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata die</i> , incidentes desde o dia em que o aluguel deveria ter sido pago e até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; (b) correção monetária de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV, <i>pro rata die</i> , e incidente desde o dia de vencimento do aluguel até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; e (c) multa convencional de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do aluguel devido.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no 15º (décimo quinto) dia de cada mês de calendário, com o primeiro pagamento previsto para o mês seguinte à consumação da Condição Suspensiva.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.7. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Cessão Fiduciária do percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space - Galpão, bem como pela totalidade dos Aluguéis Máxima, dos Aluguéis Multilaser e dos Aluguéis New Space - Edifício decorrentes dos Contratos de Locação, nos termos do Contrato de Cessão.	

**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, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
RG 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: 76<sup>a</sup>  
Número da Série: Única  
Emissor: OPEA Securitizadora S.A.  
Quantidade: 13.000 (treze mil)  
Espécie: N/A  
Classe: N/A  
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, [=] de outubro de 2022.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

#### ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021 (“Resolução CVM 32”), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de custodiante (“Custodiante”) do: *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”* celebrada em 17 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão da CCI 1”), entre o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36, neste ato devidamente representada por sua administradora fiduciária **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, neste ato, devidamente representada nos termos do seu Estatuto Social (“Cedente”) e o Custodiante, por meio do qual a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária (“CCI 1”); bem como dos *“Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, Sob Condição Suspensiva”* (“Escritura de Emissão da CCI 2 Sob Condição Suspensiva”, “Escritura de Emissão da CCI 3 Sob Condição Suspensiva”, “Escritura de Emissão da CCI 4 Sob Condição Suspensiva” respectivamente e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão da CCI 1, “Escrituras de Emissão das CCIs”), por meio das quais a Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sob condição suspensiva (“CCI 2”, “CCI 3” e “CCI 4” e, quando em conjunto, “CCIs”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia as Escrituras de Emissão das CCIs e que as CCIs se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (“Emissora”), por meio do *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 76ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*, firmado entre a Emissora e a Custodiante em 17 de outubro de 2022 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 14.430/22, conforme alterada. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão por meio da qual as CCIs foram respectivamente emitidas, encontram-se devidamente custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4 da Lei nº 10.931/04º e nos termos da Lei 14.430/22.





São Paulo, [=] de outubro de 2022.

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

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

## ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, 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 do Ministério da Economia sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª Emissão (“CRI”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM 60, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 76ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” dos CRI.

São Paulo, [=] de outubro de 202.

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

## ANEXO VI - DESPESAS

### Despesas Iniciais e Recorrentes

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Receptora
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 35.000,00	9,65%	R\$ 38.738,24	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.300,00	19,53%	R\$ 4.100,91	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 72.000,00	14,53%	R\$ 84.240,08	PMK
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.000,00	12,65%	R\$ 4.579,28	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 5.775,64	0,00%	R\$ 5.775,64	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 130,00	0,00%	R\$ 130,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 130,00	0,00%	R\$ 130,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 143,00	0,00%	R\$ 143,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R\$ 104,00	0,00%	R\$ 104,00	ANBIMA
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R\$ 1.568,00	0,00%	R\$ 1.568,00	CVM
<b>Total</b>				<b>R\$ 176.733,85</b>	
Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Receptora
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.300,00	19,53%	R\$ 4.100,91	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 143,00	0,00%	R\$ 143,00	B3
<b>Total</b>				<b>R\$ 35.492,75</b>	
Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Receptora
Taxa de Administração	Anual	R\$ 39.600,00	19,53%	R\$ 49.210,89	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust



Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 1.716,00	0,00%	R\$ 1.716,00	B3
<b>Total</b>				<b>R\$ 96.642,61</b>	

(\*) *Custos Estimados*

## ANEXO VII - DEMAIS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 76ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fundo de Investimento Imobiliário Rec Logística*”, datado de 19 de outubro de 2022, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

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

<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>	
<p><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.</p>	

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

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

correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do	



Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.
<b>Garantias:</b> (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:</b> Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

<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:</b> Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

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

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 231</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 36000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 261</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 102840</b>
<b>Data de Vencimento: 25/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 268</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 102840</b>
<b>Data de Vencimento: 25/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 281</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/08/2030</b>	

<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<p><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.</p> <p>- 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.</p>
<p><b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.</p>
<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	

<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\$ 56.000.000,00</b>	<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>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p><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.</p>	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 365	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 374</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 58500</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 381	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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>	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 435</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30193</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

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

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

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



composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro: a ser constituída. (vii) 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</p>	

milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1; a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

<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 Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 19
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 88.322.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 88322
<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	

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

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



**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 64
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 63000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,5% 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 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 n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote n° 07-A, Quadra n° 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. (iii) Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.</p>	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 34
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
<b>Data de Vencimento:</b> 31/08/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R\$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	

Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 30
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,7% 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; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

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



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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000

Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO 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.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.190.000,00	Quantidade de ativos: 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

<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:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 479	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>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:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 482	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12500
<b>Data de Vencimento:</b> 08/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000

Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

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

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

<p><b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de agosto e setembro 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.</p>
<p><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.</p>

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p><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, agosto, setembro e outubro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;</p>	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1616
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	

<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 atualizados, referente ao ano de 2020.
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

<b>Emissora:</b> GAIA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 29
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 315.007.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 315007
<b>Data de Vencimento:</b> 11/01/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> GAIA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 29
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 53.736.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 53736
<b>Data de Vencimento:</b> 11/01/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 99% do CDI.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> GAIA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	



Série: 3	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.853.000,00	Quantidade de ativos: 1853
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

<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> 4	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
<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> 5	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
<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> 6	<b>Emissão:</b> 23

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 34

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40



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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

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

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

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

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

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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



Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

## CRI\_Relg\_TERMO\_DE\_SECURITIZAÇÃO\_76a emissao\_ PMK 18102022 v.assinaturas.pdf

Documento número #7259be52-f141-44d6-8315-f37919464b32

Hash do documento original (SHA256): 96a8ef6758c288e702d0979d001a26ed426633c944551c0f55f10bd38954d148

Hash do PAdES (SHA256): 5b3203766d1fc06e41a73757dd5ab89e22d12e2ebdc8e7a19b14bae83ae809ed

### Assinaturas



**Sofia Guerra Fernandes Moreira**

CPF: 328.686.498-66

Assinou em 18 out 2022 às 20:28:12

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 ago 2027



**Marcelo Leitão da Silveira**

CPF: 021.590.957-70

Assinou em 18 out 2022 às 20:46:21

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 ago 2027



**Bianca Galdino Batistela**

CPF: 090.766.477-63

Assinou em 18 out 2022 às 20:14:17

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 abr 2023



**Nilson Raposo Leite**

CPF: 011.155.984-73

Assinou em 18 out 2022 às 20:15:09

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 abr 2023



**Vinicius Moreira Pádua**

CPF: 430.438.088-51

Assinou como testemunha em 18 out 2022 às 20:40:00

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 ago 2027



**Luis Carlos Viana Girão Júnior**

CPF: 111.768.157-25

Assinou como testemunha em 18 out 2022 às 20:16:42

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jan 2024



## Log

18 out 2022, 19:35:46	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 7259be52-f141-44d6-8315-f37919464b32. Data limite para assinatura do documento: 18 de novembro de 2022 (23:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
18 out 2022, 19:37:59	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: sofia.guerra@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sofia Guerra Fernandes Moreira e CPF 328.686.498-66.
18 out 2022, 19:37:59	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.leitao@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Leitão da Silveira e CPF 021.590.957-70.
18 out 2022, 19:37:59	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.
18 out 2022, 19:37:59	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nilson Raposo Leite e CPF 011.155.984-73.
18 out 2022, 19:37:59	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: vinicius.padua@opeacapital.com para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vinicius Moreira Pádua e CPF 430.438.088-51.
18 out 2022, 19:37:59	Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luis Carlos Viana Girão Júnior e CPF 111.768.157-25.
18 out 2022, 20:14:17	Bianca Galdino Batistela assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.766.477-63. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.386.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2022, 20:15:09	Nilson Raposo Leite assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 011.155.984-73. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.386.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2022, 20:16:42	Luis Carlos Viana Girão Júnior assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 111.768.157-25. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.386.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .

---

18 out 2022, 20:28:12	Sofia Guerra Fernandes Moreira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 328.686.498-66. IP: 189.120.75.225. Componente de assinatura versão 1.386.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2022, 20:40:00	Vinicius Moreira Pádua assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.438.088-51. IP: 189.62.151.44. Componente de assinatura versão 1.386.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2022, 20:46:21	Marcelo Leitão da Silveira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 021.590.957-70. IP: 177.141.131.109. Componente de assinatura versão 1.386.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2022, 20:46:22	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7259be52-f141-44d6-8315-f37919464b32.

---

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7259be52-f141-44d6-8315-f37919464b32, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).