



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 69ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA,
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

19 de dezembro de 2022.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 69ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

Na qualidade de agente fiduciário,

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

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 69ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA Securitizadora S.A.*”, de acordo com as Leis nº 9.514/97 e 14.430/22, a Instrução CVM nº 476/09 e a Resolução CVM nº 60/21, conforme os termos e condições a seguir descritos:

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Não obstante, os termos utilizados neste Termo de Securitização, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

“ Agente de Liquidação ”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
“ Agente Fiduciário ”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste instrumento;
“ Alienação Fiduciária de Imóvel ”	A alienação fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para garantia das Obrigações Garantidas;
“ Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena ”	A alienação fiduciária das Quotas da JFL Lorena, de titularidade da Holding B nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena;

“Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore”	A alienação fiduciária das Quotas da Baltimore, de titularidade da JFL Baltimore nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore;
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
“Assembleia Geral”:	Tem a definição prevista na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;
“Baltimore”	A BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.130.673/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.225.741.759
“B3”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“CCI”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária e sem garantia fidejussória sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, conforme constante no Anexo I do presente Termo de Securitização;
“Cessão Fiduciária”	A futura cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros decorrentes de contratos de locação de unidades do Empreendimento Lorena, a ser outorgada pela Devedora no Prazo Para Constituição da Cessão Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora;
“CETIP21”:	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“Código ANBIMA”	O Código ANBIMA de Ofertas Públicas.

“Conta da Devedora”	A conta corrente nº 15987-6, agência 0641, do Banco Itaú (n.º 341) de titularidade da Devedora;
“Conta do Patrimônio Separado”:	A conta corrente nº 15822-9, agência nº 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A (nº 341), de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Baltimore, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora como interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore”	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Baltimore Investimentos Imobiliários, com Condição Resolutiva e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Holding B, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de Fiduciária, e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, bem como todos futuros aditamentos;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena”	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da JFL Lorena Residencial Participações LTDA., com Condição Suspensiva e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Holding B, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de Fiduciária, e a JFL Lorena e Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, bem como todos futuros aditamentos;
“Contrato de Cessão Fiduciária”	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, para constituição da Cessão Fiduciária;
“Contrato de Custodiante e Registrador”	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante;
“Contrato de Distribuição dos CRI”	O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 69ª Emissão, em Série Única, da OPEA Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora, o Coordenador

	Líder e a Devedora;
“Coordenador Líder”	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 913, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017;
“CPF/ME”	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
“Créditos Imobiliários”:	Os seguintes créditos representados pela CCI e devidos pela Devedora, em decorrência da emissão das Debêntures: (i) o Valor do Crédito, acrescido da atualização monetária e da remuneração das Debêntures no período compreendido entre a Data da Primeira Integralização dos CRI e a Data de Vencimento das Debêntures; bem como (ii) todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Emissora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
“CRI”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da 69ª Emissão, em Série Única, da OPEA Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a nos termos da Lei nº 14.430, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Resolução CVM nº 60;
“CRI em Circulação” (para fins de quórum):	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou os prestadores de serviço da Emissão eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou aos prestadores de serviço da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou qualquer outra pessoa tenha interesse

	conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar;
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data da Primeira Integralização dos CRI”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
“Data de Emissão das Debêntures”:	A data de emissão das Debêntures, qual seja, o dia 16 de dezembro de 2022;
“Data de Emissão dos CRI”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 16 de dezembro de 2022;
“Data de Integralização dos CRI”:	Tem a definição prevista na Cláusula 4.1.1;
“Data de Pagamento dos CRI”	Significa as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, conforme o cronograma de pagamentos dos CRI constante do Anexo VI deste instrumento;
“Data de Vencimento das Debêntures”:	A data de vencimento das Debêntures, correspondente ao 22 de dezembro de 2027
“Data de Vencimento Final dos CRI”:	A data de vencimento final dos CRI, correspondente ao dia 24 de dezembro de 2027;
“Dia Útil”:	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”:	São em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição dos CRI; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador, conforme definido na Escritura de Emissão de CCI; (ix) a declaração de investidor profissional; (x) Contrato de Custodiante e Registrador; (xi) declarações prestadas no âmbito da auditoria jurídica; e (xii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta Restrita.
“Empreendimento Lorena”, “Imóvel Lastro” ou “Imóvel”:	O imóvel objeto da matrícula nº 108.001, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme descrito no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Encargos Moratórios”:	Tem a definição prevista na Cláusula 5.12. deste Termo de Securitização;
“Emissão”:	A 69ª emissão, em série única, de CRI da Emissora;

“Escritura de Emissão de Debêntures”:	<i>O Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da JFL Holding S.A.”</i> celebrada entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores;
“Escritura de Emissão de CCI”:	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária e Sem Garantia Fidejussória sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Securitizadora;
“Escriturador”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
“Evento de Vencimento Antecipado”:	A ocorrência de qualquer dos eventos classificados como Evento de Vencimento Antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
“Fiadores”	A Fiadora 1, o Fiador 2 e a Fiadora 3, quando mencionados em conjunto;
“Fiadora 1” ou “JFL Lorena”:	JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade anônima empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000011, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.360.40839.495.243/0001.99-83 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.2.3578693-33647955-4
“Fiador 2”:	JORGE FELIPE LEMANN , brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 08.606.916-8 SSP/RJ, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº 011.176.347-95, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000;
“Fiadora 3”	CAROLINA BURG TERPINS , brasileira, economista, casada sob

	o regime de comunhão parcial de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 27.797.504-9 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 269.422.888-70, com escritório no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011.
“Fundo de Despesas”	Tem o significado disposto na Cláusula 8.8., abaixo.
“Fundo de Reserva”	Tem o significado disposto na Cláusula 8.9 abaixo.
“Garantias”	A Garantia Fidejussória e as Garantias Reais, quando mencionadas em conjunto;
“Garantia Fidejussórias” ou “Fiança”	A Fiança prestada pelos Fiadores;
“Garantias Reais”:	A Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore e a Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena, quando mencionadas em conjunto;
“Holding B”	JFL NOVA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. , devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996/0001-18 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.2.373818-25;
“IOF”:	É o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
“Instituição Custodiante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
“Instrução CVM nº 476/09”:	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”:	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
“Investidores Profissionais”:	Tem a definição prevista na Cláusula 3.5.2 deste Termo de Securitização;
“Investidores Qualificados”:	Significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30
“Investimentos Permitidos”	São os títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados

	como DI, com liquidez diária;
“JFL Baltimore”	Significa a JFL REALTY BALTIMORE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.089.337/0001-31 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.2.3666177-8
“IPCA/IBGE”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Lei nº 6.404/76”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“Lei nº 6.766/79”:	A Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
“Lei nº 9.307/96”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“Lei nº 9.514/97”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“Lei nº 10.931/04”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
“Lei nº 14.430”	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“Obrigação de Aporte”	Tem a definição prevista na Cláusula 12.7 deste Termo de Securitização;
“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das Despesas e os custos com a execução das garantias reais;
“Oferta Restrita”	A oferta pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, com compromisso de subscrição, a ser realizada em conformidade

	com a Instrução CVM nº 476/09, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09;
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	Tem a definição prevista na cláusula 5.13. deste Termo de Securitização;
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização
“Prazo Para Constituição da Cessão Fiduciária”	Significa o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Data da Primeira Integralização, no qual a Devedora deverá outorgar a Cessão Fiduciária em favor da Emissora,
“Preço de Integralização”:	Tem a definição prevista na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
“Quotas Baltimore”	As quotas de propriedade da JFL Baltimore, emitidas pela Baltimore, as quais representam 30% (trinta) por cento do capital social da Baltimore;
“Quotas JFL Lorena”	As quotas de propriedade da Holding B, emitidas pela JFL Lorena Residencial Participações LTDA., as quais representam 100% (cem) por cento do capital social da JFL Lorena;
“Regime Fiduciário”:	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
“Remuneração dos CRI”:	A remuneração dos CRI, composta pelos Juros Remuneratórios estabelecidos na Cláusula 5.10 deste Termo de Securitização;
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”:	Tem a definição prevista na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
“Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI”:	Tem a definição prevista na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
“Resolução CVM 17”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor

“Resolução CVM 27”	Significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor
“Resolução CVM 35”	Significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor
“Resolução CVM 44”	Significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor
“Resolução CVM 60”	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor
“Termo de Securitização”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 69ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA Securitizadora S.A.;
“Valor do Crédito”	Corresponde ao montante de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), que será desembolsado à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Valor Nominal Unitário”:	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1 “e” deste Termo de Securitização;
“Valor Total da Emissão”:	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

- 1.2** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Geral.
- 1.3** A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal “Valor Econômico” na edição de 30 de agosto de 2022.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI que constituem a sua 69ª emissão, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3.1, abaixo.
- 2.2** A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, com valor nominal total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 2.3** Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária e sem garantia fidejussória, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04, da Lei nº 14.430/22 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.3.1** A Escritura de Emissão de CCI será devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante e registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.
- 2.3.2** Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, bem como da Resolução CVM 60, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Debêntures, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.
- 2.3.3** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430
- 2.3.4** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. A CCI é igualmente emitida sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal à mesma.
- 2.3.5** A CCI não será objeto de atualização monetária, conforme também não serão objeto de atualização monetária os Créditos Imobiliários.
- 2.4** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição e integralização das Debêntures.
- 2.5** Em razão da subscrição das Debêntures, a Emissora irá realizar a integralização das Debêntures, na medida em que as condições precedentes, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures, forem sendo cumpridas, seguindo a ordem de liberação disposta em referida escritura, sendo que, atendendo as regras dispostas na Escritura de Emissão de Debêntures, os pagamentos serão realizados conforme a integralização dos CRI pelos Titulares de CRI. Sendo assim, caso as condições precedentes não sejam cumpridas pela Devedora e/ou Fiadores a Oferta Restrita e os CRI serão cancelados pela Emissora.
- 2.6** No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat conforme estabelecidas na na Escritura de Emissão de Debêntures 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.
- 2.7** A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora.
- 2.8** Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser distribuídos e/ou colocados pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09.

3 IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 69ª;
- (ii) Série: Única;
- (iii) Quantidade de CRI: 120.000 (cento e vinte mil) CRI;
- (iv) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural.
- (vii) Garantia: Não serão constituídas garantidas no âmbito dos CRI, sendo certo que contará com as Garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, garantindo o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 8.1 abaixo.
- (viii) Preço e Forma de Integralização: conforme cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
- (ix) Prazo de Emissão: 1834 (um mil, oitocentos e trinta e quatro) dias corridos da Data de Emissão;
- (x) Atualização Monetária: variação mensal do IPCA/IBGE, calculada na forma e nos termos previstos neste Termo;
- (xi) Remuneração: equivalente a 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, na forma e nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- (xii) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário: conforme Anexo VI, observado o período de carência de 48 (quarenta e oito) meses no pagamento do principal, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de janeiro de 2027;
- (xiii) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: conforme Anexo V, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de janeiro de 2023;
- (xiv) Amortização Extraordinária dos CRI e Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária ou resgate antecipado total obrigatório dos CRI;
- (xv) Regime Fiduciário: Sim;
- (xvi) Garantia Flutuante: Não;
- (xvii) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 - Balcão B3;
- (xviii) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 16 de dezembro de 2022;
- (xix) Local de Emissão: São Paulo, SP;

- (xx) Data de Vencimento Final dos CRI: 24 de dezembro de 2027;
- (xxi) Classificação de risco: A Emissão dos CRI será submetida à apreciação de agência de classificação de risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente, a partir da Data de Emissão; e
- (xxii) Curva de Amortização: de acordo com o Anexo VI deste Termo de Securitização.
- 3.2** Depósito na B3: Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação secundária por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Sendo certo que a distribuição primária deverá realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.
- 3.3** Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.
- 3.4** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
- 3.5** Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, nos termos Código ANBIMA.
- 3.5.1** A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos da Resolução CVM nº 30.
- 3.5.2** Nos termos da Resolução CVM nº 30 serão considerados “Investidores Profissionais” (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM nº 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores

mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

- 3.5.3** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.
- 3.5.4** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, na Data de Integralização dos CRI, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:
- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
 - (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.
- 3.6** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.
- 3.7** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição dos CRI pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.
- 3.7.1** Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, 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.
- 3.7.2** Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Resolução CVM nº 60, o Coordenador Líder declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, o Coordenador Líder atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos na Resolução CVM 35, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM nº 50.
- 3.8** Observado o disposto na Cláusula 3.5 acima, os CRI serão depositados em mercado de balcão organizado para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

- 4 SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI** Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 4.1.1 abaixo. O preço de integralização dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização dos CRI, e, após esta data, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada de forma cumulativa, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data da sua efetiva integralização, conforme o caso, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição ("**Preço de Integralização**").
- 4.1.1** A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização, na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização dos CRI**").
- 4.2** A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.
- 4.3** Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e conforme os Anexos X e XII deste Termo de Securitização.
- 4.3.1** A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos seguinte forma ("**Destinação dos Recursos**"), que deverão ser utilizados respeitando, obrigatoriamente, a ordem a seguir e única e exclusivamente para:
- (i) Descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas flat, conforme listadas no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas Flat**") bem como os recursos necessários para a composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, os recursos líquidos a serem captados por meio das Debêntures ("**Recursos Líquidos**") serão destinados pela Emissora e/ou por suas controladas para o pagamento de despesas e gastos futuros, incluindo, mas não se limitando aos custos associados ao pagamento total ou parcial do preço de aquisição do Empreendimento Lorena (conforme abaixo definido), às obras futuras relativas a construção, reforma ou expansão do Empreendimento Lorena.
- 4.3.2** Para fins da destinação imobiliária, os recursos mencionados no item **(2)** do inciso acima, conforme o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para a Fiadora 1 as controladas da Devedora sob controle comum da Emissora com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima até a Data de Vencimento (conforme definida abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital da Fiadora 1 e/ou as controladas da Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou **(iii)** mútuo.
- 4.3.3** A Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures, exclusivamente conforme previsto na Cláusula 4.3, acima e suas sub cláusulas deste Termo de Securitização.
- 4.3.4** A Devedora obriga-se a entregar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório de destinação dos recursos, conforme modelo previsto no Anexo VI, da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Relatório de Destinação dos Recursos**") acompanhado **(i)** do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Imóvel Lastro; **(ii)** do relatório de medição de obras do Imóvel Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; **(iii)** dos documentos societários, extrato e

demonstrativos contábeis 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 (**“Documentos Comprobatórios”**), comprovando a utilização dos recursos decorrentes desta Emissão pela Emissora no Imóvel Lastro, semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme definida abaixo, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 4.3.5** A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures (**“Cronograma Indicativo”**), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.
- 4.3.6** O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures.
- 4.3.7** O Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 4.3.8** O Agente Fiduciário dos CRI deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.
- 4.3.9** Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a Emissão de Debêntures.
- 4.3.10** Na hipótese de a Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI vir e/ou vierem a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto da Emissão de Debêntures, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do relatório contábil, das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, bem como qualquer documento necessário para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados

nas obras do Imóvel Lastro, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora ou pelo Agente Fiduciário sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

- 4.3.11** Não cabe à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório (acima definido).
- 4.3.12** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 4.3.13** A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
- 4.3.14** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Imóvel Lastro, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo que os orçamentos serão previamente encaminhados para conhecimento da Devedora e devem estar dentro dos parâmetros usualmente utilizadas pelo mercado.
- 4.3.15** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos oriundos da Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula, até (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou (ii) a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro. A remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI será devida pela Devedora e/ou Fiadoras até a total verificação da destinação dos recursos.
- 4.3.16** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado conforme esta Cláusula, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula.
- 4.3.17** A Devedora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.3 e de suas subcláusulas.

5 CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS

- 5.1 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, até o seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA/IBGE (“**Atualização Monetária**”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, calculado desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = saldo do valor nominal unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 25 de janeiro de 2023, o NI_k corresponde ao número índice do IPCA referente a novembro de 2022, divulgado em dezembro de 2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário (conforme definido abaixo), inclusive, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, sendo que para o primeiro período de atualização “dut” = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

- 5.2 Caso a variação mensal do IPCA for negativa, o fator de correção “C” será igual a um.

- 5.3 Para os fins deste Termo de Securitização o termo Data de Aniversário significa as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, se aplicável, conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo V deste instrumento.

- 5.4** A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- 5.5** Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.
- 5.6** No caso de indisponibilidade temporária após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis, a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, na Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para escolha de novo índice. Caso (i) não haja acordo entre os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.
- 5.7** Não obstante o disposto no item acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável às Debêntures antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente
- 5.8** Na Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos do item anterior, a Emissora apresentará 2 (dois) números-índices para que os Investidores decidam, por maioria dos votos, qual desses números-índice deverá substituir o IPCA/IBGE.
- 5.9** Caso os titulares de CRI, representados pelo Debenturista, e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a atualização monetária das Debêntures, a Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Debêntures, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido ou na próxima data de pagamento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na cláusula 5.12. deste Termo de Securitização.
- 5.10** Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* de acordo com a seguinte fórmula ("**Remuneração dos CRI**").

Cálculo da Remuneração:

$$J = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

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

VN_a = conforme definido acima;

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

$$\text{FatorJuros} = (1 + \text{Taxa})^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Taxa = Taxa de juros fixa, equivalente a 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento), na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI (ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.11 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.12 Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Emissora, deverão ser integralmente transferidos aos Titulares dos CRI ("**Encargos Moratórios**"):

- (i) Multa compensatória: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b) abaixo; e
- (ii) Juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.

5.13 Os valores 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 somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"):

- (i) Pagamento das Despesas da Operação;

- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (vii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável;
- (viii) Pagamento da parcela de Amortização Extraordinária Obrigatória, se aplicável.

5.14 A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula (“**Amortização**”):

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = conforme definido acima;

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela constante do Anexo VI deste Termo.

5.15 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 RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”):

6.2 Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, será devida a totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, acrescido da Remuneração, calculados pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado (“**Saldo Devedor**”) acrescido de prêmio (*flat*) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) multiplicado pela duration dos CRI incidente sobre o Saldo Devedor, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data de Emissão (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”), observada a fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio (R\$)} = SDa * 0,50\% * \text{duration}$$

Onde:

SDa: saldo devedor do CRI atualizado na data da recompra facultativa.

Duration: *Duration* remanescente em anos, calculada conforme fórmula abaixo:

$$D_a = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{duk}{252}}} \times \frac{1}{252}}{SD} \times \frac{1}{252}$$

n = número total de PMT consideradas.

k = o número de referência de cada uma das PMTk.

$PMTk$ = soma de cada parcela de juros remuneratórios e amortização.

i = juros remuneratórios dos CRI, definidos com 4 casas decimais.

duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de pagamento da PMTk.

SD = VNa

6.3 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação prévia nesse sentido, dirigida da Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”). A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: (a) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures em questão, calculado na forma dos subitens acima, o qual deverá ser validado pela Debenturista; e (b) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.3.1 As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.

6.3.2 Em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a liberação da Garantia pela Emissora ocorrerá em até 3 (três) dias, após ao pagamento do valor integral das Debêntures, objeto do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures e de todas as despesas da Emissão.

6.3.3 Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior e posterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.4 Os valores devidos pela Devedora, em virtude da realização de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures deverão ser disponibilizados pela Devedora à Emissora até às 11h00 (onze horas) do dia da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.3.5 Caso a Data de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures seja uma Data de Pagamento das Debêntures, o cálculo do prêmio deverá desconsiderar os efeitos dos pagamentos na respectiva data, ou seja, o prêmio será calculado como se os pagamentos ainda não tivessem ocorrido.

6.3.6 A Emissora promoverá o resgate total dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em de recebimento do Saldo Devedor acrescido do prêmio (flat) na Conta Centralizadora.

6.4 Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares dos CRI, realizar, de forma unilateral no ambiente da B3, o resgate total obrigatório dos CRI, na ocorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento do Saldo Devedor na Conta do Patrimônio Separado ("**Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**").

6.4.1 O valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI ("**Saldo de Resgate dos CRI**") acrescido de prêmio (flat), a ser aplicado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada dos CRI ocorrer na forma desta Cláusula.

6.4.2 Caso a Emissora, na qualidade de credora das Debêntures, receba uma comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, esta comunicará o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, na forma prevista no presente Termo de Securitização, sobre a Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ou Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da referida comunicação, informando, por meio de comunicado publicado na forma da Cláusula 16.1. abaixo, as informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI, observado que a realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, deverá ocorrer nos prazos previstos nesta Cláusula.

6.4.3 A Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI serão feitos por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ou de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.4.4 Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.4.5 Os montantes decorrentes da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, ou do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures serão aplicados pela Emissora na Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, conforme o caso.

6.4.6 Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI não será devido, pela Devedora, qualquer valor além do valor referente à Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ou ao Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

- 6.5** Amortização Extraordinária Obrigatória: Deverá ocorrer a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado, nas Datas de Pagamentos apenas entre o 25º mês e o 47º mês previsto cronograma de pagamentos constante dos CRI, o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja positivo (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”):

$$AE = VNaB - VNaE$$

Onde:

AE = Valor unitário da Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNaB = Valor Nominal Atualizado da presente Data de Pagamento; e

VNaE = Valor Nominal Atualizado da Data de Pagamento imediatamente anterior ao presente mês.

7 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

- 7.1** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na forma da Cláusula 17.1, além de disponibilizá-lo na CVM.
- 7.2** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviar ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI (“**Relatórios Mensais**”).

7.2.1 O referido Relatório Mensal deverá incluir:

- (i) **Data base do relatório;**
- (ii) **Dados Gerais:**
 - (a) Securitizadora;
 - (b) Emissão;
 - (c) Série;
 - (d) Garantias;
 - (e) Valor Nominal Unitário por CRI na Data de Emissão dos CRI (R\$);
 - (f) Quantidade de CRI;
 - (g) Valor Total, na Data de Emissão dos CRI;
 - (h) Data de Emissão dos CRI;
 - (i) Data de Vencimento Final dos CRI;
 - (j) Remuneração;
 - (k) Valor da Conta do Patrimônio Separado.
- (iii) **Valor Atual por CRI:**
 - (a) Valor pago de Amortização no respectivo mês;
 - (b) Valor pago de Juros Remuneratórios no respectivo mês; e
 - (c) Valor pago de amortização extraordinária no respectivo mês, se houver.

- (iv) **Lastro da Emissão:**
 - (a) Valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês;
 - (b) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
 - (c) Valor dos Créditos Imobiliários em atraso, se houver.
- (v) **Garantias:**
 - (a) Saldo do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva;

7.3 Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476, a saber:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
- (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (iv) acima.

7.4 A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor (es) da Emissora indicada no anexo III, artigo 11º, § 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.

7.5 Dever de Diligência. A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício dos Patrimônios Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

7.6 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

7.7 Nos termos do artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM nº 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, em conformidade com e observados os limites das declarações prestadas pela Devedora e com da auditoria legal conduzida pelo assessor jurídico da Oferta, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.7.1 A Emissora declara, ainda, em conformidade com e observados os limites das declarações prestadas pela Devedora e com a auditoria legal conduzida pelo assessor jurídico da Oferta, que:

- (i) Quanto aos Créditos Imobiliários:
 - (a) nos exatos valores e nas condições enunciadas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
 - (b) nas exatas condições enunciadas na Escritura de Emissão de Debêntures, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
 - (c) observadas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora passará a ser legítima credora da Devedora;

- (d) na Escritura de Emissão de Debêntures consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; e
 - (e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.
 - (ii) Quanto à Emissão:
 - (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures; e
 - (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.
- 7.8** A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência do fato.
- 7.9** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.
 - 7.9.1** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476/09 e Resolução CVM nº 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.
 - 7.9.2** A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário e à Devedora, sempre que solicitado, extratos bancários emitidos pela instituição financeira da Conta do Patrimônio Separado e o relatório referido na Cláusula 7.2. acima, emitido pela Emissora.
- 7.10** Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:
 - (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral;
 - (b) os relatórios do auditor independente dos Patrimônios Separados sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os Patrimônios Separados;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
 - (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
 - (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou

- (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
 - (iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica.
- 7.11** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM nº 60, o modelo das declarações a serem emitidas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, constam como Anexos III e IV ao presente Termo de Securitização, respectivamente.

8 GARANTIAS

- 8.1** Garantias: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas, a fiança, prestada pelos Fiadores no âmbito das Debêntures e as Garantias Reais, nos termos dos Contratos de Garantia.
- 8.1.1** Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
 - 8.1.2** Alienações Fiduciárias de Quotas Baltimore. Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B, nos termos do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore, sob condição resolutiva, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore será resolvida com a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
 - 8.1.3** Alienações Fiduciárias de Quotas JFL Lorena. Compreende a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B, sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena será resolvida com a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
 - 8.1.4** Cessão Fiduciária. Compreende a Cessão Fiduciária, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.
 - 8.1.5** Garantia Fidejussória. Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com garantia fidejussória, na forma de fiança, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 8.2** Os Fiadores assinaram a Escritura de Emissão de Debêntures na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil Brasileiro, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora nesta Escritura renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.
- 8.3** Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos, encargos moratórios e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação por escrito, enviada pela Emissora, por meio de correspondência registrada

ou entregue pessoalmente, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Cláusula 21.1, abaixo, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas.

- 8.4** As Obrigações Garantidas decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedores.
- 8.5** Os Fiadores reconhecem que (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na Escritura de Emissão de Debêntures e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) deverão habilitar na recuperação judicial os valores pagos à Emissora e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emissora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Fiadores.
- 8.6** Cada Fiador se compromete a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Emissora ou dos outros Fiadores, o pagamento de qualquer valor pago em decorrência da presente fiança, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Emissora não tiverem sido integralmente pagas. Caso qualquer Fiador receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência da fiança prestada na Escritura de Emissão, tal Fiador receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente para a Emissora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
- 8.7** A Fiança prestada considera-se prestada à título oneroso, uma vez que a Devedora e os Fiadores possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
- 8.8** Fundo de Despesas. Após o pagamento das despesas *flat*, a Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Integralização, no valor de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), sendo certo que deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Despesas até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, suficiente para fazer frente ao pagamento de 24 (vinte e quatro) meses de despesas da operação (“**Fundo de Despesas**” e “**Limite Mínimo do Fundo de Despesas**”, respectivamente), sendo que o Limite Mínimo do Fundo de Despesas será corrigido, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão dos CRI. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados para: (i) eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI; e (ii) pagamento de despesas razoáveis e documentadas da operação, nos termos da cláusula Nona, abaixo, e do Patrimônio Separado.
- 8.8.1** Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente pagas as Despesas indicadas neste Termo e nos demais Documentos da Oferta, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Despesas, a ser verificado mensalmente, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a cada Data de Pagamento das Debêntures (“**Data de Verificação**”), a Devedora e os Fiadores deverão

recompor, com recursos próprios, o montante necessário para o reestabelecimento do Limite Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação que receberá da Securitizadora neste sentido, com a indicação dos valores faltantes, o que deverá ocorrer mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado. Em até 3 (três) Dias Úteis após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos referidos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Emissora deverá transferir o saldo remanescente do Fundo de Despesas para a Devedora, na Conta da Devedora. Ocorrendo impontualidade no pagamento de tais valores pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes Encargos Moratórios, desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

- 8.8.2** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição deverão ser investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos, líquido de impostos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado nos termos do Termo de Securitização.

8.9 Constituição do Fundo de Reserva. A Emissora está autorizada a reter parte do valor devido pela integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de reserva, no valor de R\$ R\$ 99.420,08 (noventa e nove, quatrocentos e vinte reais e oito centavos) cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes deste Termo de Securitização ("**Fundo de Reserva**").

- 8.9.1** A partir da Data de Emissão (inclusive), até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, o Fundo de Reserva deverá sempre ser mantido de forma a garantir que nele haja recursos disponíveis e suficientes para que a Devedora satisfaça, em sua integralidade, o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**").
- 8.9.2** Se necessário, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto mensalmente de forma a manter saldo de, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, prioritariamente, com recursos próprios da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.
- 8.9.3** A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Emissora no dia 10 (dez) de cada mês.
- 8.9.4** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Emissora em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A. ou outro banco de primeira linha, em ambos os casos com liquidez diária, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ("**Investimentos Permitidos**").
- 8.9.5** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo

de Securitização, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, bem como eventual saldo que esteja depositado em qualquer conta abrangida pelo Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em sua Conta de Livre Movimentação.

8.9.6 Os recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado. Os recursos recebidos em razão da excussão das Garantias deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida nos itens abaixo, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (iii) Fundo de Reserva
- (iv) Encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (vi) Pagamento da Remuneração dos CRI; e
- (vii) Amortização dos CRI.

9 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Na forma do do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, de forma irrevogável e irrevogável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, e sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários.

9.2 Os Créditos Imobiliários e a CCI representativa dos Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a amortização integral dos CRI.

9.3 Na forma do artigo 27, IV, da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários não responderão perante os 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

9.4 A Emissora administrará ordinariamente 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 e demais encargos acessórios.

9.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora;

- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e
- (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

- 9.5** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial transitada em julgado.
- 9.6** Além dos Créditos Imobiliários, serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, recursos em montante aplicáveis ao pagamento de quaisquer tarifas e despesas descritas expressamente na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização que, na Primeira Data de Integralização das Debêntures, serão deduzidos do Valor do Crédito as despesas *flat*, conforme indicadas e definidas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 9.7** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e os Patrimônios Separados não possuam recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.
- 9.7.1** Na hipótese prevista na Cláusula 9.7 acima, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, e deverão integrar os Patrimônios Separados, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.
- 9.7.2** Na hipótese prevista na Cláusula 9.7 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.
- 9.8** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes dos Patrimônios Separados não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
- 9.8.1** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira dos Patrimônios Separados, referida na Cláusula 9.8 acima, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos aos Regimes Fiduciários dos CRI.
- 9.8.2** Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 9.8.3** A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira

e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

9.8.4 Na Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 9.8.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.8.5 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 geral prevista na Cláusula 9.8.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral prevista na Cláusula 9.8.3 acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10 AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

11.2 Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- (iv) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados os contratos de Garantias, a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e juntas comerciais, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Os prazos para os registros acima estão previstos nos respectivos instrumentos, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros, estarão efetivamente constituídas e exequíveis;

- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (ix) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM nº 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização; e
- (x)

11.3 Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;
- (ii) 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 emprega na administração dos próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7ª da Resolução CVM nº 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante a Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata a alínea (t) abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicável, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de

sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que a Securitizadora não possui, nesta data, direitos sobre o objeto da garantia, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021;

- (xi) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, por escrito e conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, por escrito e 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 o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xiv) solicitar, por escrito e quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) convocar quando aplicável ao Agente Fiduciário, assembleia geral dos Titulares dos CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xvi) comparecer às assembleias gerais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestões junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Investidores por escrito sobre qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento.
- (xx) elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, "b" da Lei nº 6.404/76;
- (xxi) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (meses) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, em sua página na rede mundial de computadores, pelo período de 3 (três) anos, em cumprimento a Resolução CVM 17, artigo 15 e seus parágrafos;
- (xxii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao

Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17; e

- (xxiii) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo: (i) será devida à título de implantação a parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro a título de implantação; (ii) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão as parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro e as demais na mesma data dos anos subsequentes; (iii) por cada verificação da destinação semestral dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira no dia 30 após o encerramento de cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais semestralmente, conforme periodicidade prevista na cláusula de Destinação de Recursos, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos; e (iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emitente, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.1 A Emissora deverá utilizar-se dos recursos do Fundo de Despesas para realizar o pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário e, na hipótese do Fundo de Despesas não possuir recursos suficientes e a Devedora não faça o pagamento, essa remuneração deverá ser arcada pelos Investidores.

11.4.2 Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “ii” acima será devido a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a

eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

- 11.5** A remuneração que consta da Cláusula 11.4 do presente Termo de Securitização não inclui as despesas razoáveis, documentadas e que sejam previamente aprovadas por escrito pela Emissora, incorridas durante ou após a prestação dos serviços, e que sejam necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI e anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares do CRI, bem como despesas com *conference call* e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão arcadas diretamente pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ou, ainda, na sua inadimplência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso por escrito que lhe for expedido.
- 11.6** Em caso de atraso no pagamento da remuneração que consta da Cláusula 11.4 do presente Termo de Securitização ou do pagamento ou do reembolso de despesas, estará sujeita aos Encargos Moratórios, desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*
- 11.7** A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, será paga mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
- 11.8** As parcelas citadas na Cláusula 11.4 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 11.9** As parcelas citadas na Cláusula 11.4 acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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.

- 11.10** Todas as despesas documentadas decorrentes de 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, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora ou Devedora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora ou a Devedora conforme o caso permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 11.11** A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.
- 11.12** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.
- 11.13** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário deve permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário.
- 11.13.1** No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- 11.13.2** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes.
- 11.13.3** Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por prazo superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.
- 11.13.4** Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 - (ii) pelo voto dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral convocada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

- (iii) por deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22; e/ou
 - (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3, acima, caso tenha sido previamente notificado e não tenha sanado o mesmo no prazo cabível.
- 11.13.5** Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.13.4, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 11.13.6** Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, devendo o aditamento ao presente Termo de Securitização ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM, nos termos da Resolução CVM nº 17.
- 11.13.7** Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em assembleia geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.
- 11.13.8** Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores.
- 11.13.9** A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Investidores deve ser aprovada em Assembleia Geral mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.
- 11.14** É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 11.15** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação dos Patrimônios Separados na hipótese de insuficiência dos ativos dos Patrimônios Separados para liquidar os CRI.

12 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 12.1** Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, e convocar uma assembleia geral dos Titulares dos CRI para fins de deliberação sobre tal liquidação ou a transferência para outra securitizadora.
- 12.1.1** A assembleia geral dos Titulares dos CRI a que se refere a Cláusula 12.1 acima, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira

e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia e, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

- 12.2** A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e eleição do Agente de Liquidação, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 12.3** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste CRI, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, conforme disposto nas Cláusulas 12.1 a 12.3 acima:
- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou
 - (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data em que a Emissora foi notificada por escrito sobre tal inadimplemento.
- 12.3.2** A ocorrência (i) de qualquer dos eventos acima descritos; ou (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
- 12.4** Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas devidamente comprovadas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI exclusivamente com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à

totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

- 12.5** Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, independentemente de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.
- 12.6** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.1.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.1.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 12.7** Obrigação de Aporte. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com estas obrigações e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 13.1** Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, todas e quaisquer hipóteses de declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures de forma não automática, conforme descritas abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures**"), serão causa de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.4, acima:
- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária, relativa a Escritura de Emissão ou a qualquer Documento da Operação, incluindo, mas não se limitando ao não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis, sendo que os encargos moratórios continuam a incidir até o momento da regularização pecuniária;
 - (ii) se o Loan to Value - LTV for superior ao percentual máximo de 70% (setenta por cento), nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e observado o período de cura estabelecido na Escritura de Emissão;
 - (iii) ocorrência de: **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Fiadores; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora 1; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da Fiadora 1 e não devidamente solucionado por meio de depósito

judicial e/ou elidido no prazo legal e/ou contestado pela Devedora e/ou pela Fiadora 1 de boa fé no prazo legal, nas hipóteses para as quais a Lei não exija depósito elisivo; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela Fiadora 1, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso, pela Devedora e/ou pela Fiadora 1, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo;

- (iv) questionamento judicial, pela Devedora ou pelos Fiadores, ou por qualquer de suas respectivas controladoras (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), sobre a validade e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão ou qualquer dos Documentos da Operação;
- (v) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Escritura de Emissão e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial não revertida no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da sua publicação;
- (vi) falecimento, interdição ou insolvência do Fiador 2 e da Fiadora 3, desde que não haja reforço por outra garantia devidamente aprovada em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em até 30 (trinta) dias da ocorrência ou decretação de qualquer dos eventos;
- (vii) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, sem a comunicação prévia aos Titulares do CRI;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou arbitral transitada em julgado, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Devedora e/ou contra os Fiadores, ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no caso da Devedora e R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) no caso dos Fiadores, ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva sentença e/ou no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido, dos dois prazos o que for menor;
- (ix) redução do capital social da Devedora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI;
- (x) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou os Fiadores, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no caso da Devedora e R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) no caso dos Fiadores, ou seus valores equivalentes em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Devedora no prazo de 15 (cinco) Dias Úteis a contar de comunicação por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou courier, sem que seja necessária a

- devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Escritura de Emissão, à Devedora nesse sentido;
- (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
 - (xii) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, conforme aplicáveis.
 - (xiii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra os Fiadores e em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no caso da Devedora e R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) no caso dos Fiadores, ou seus valores equivalentes em outras moedas, atualizado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Devedora, e/ou os Fiadores seja responsável, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em Juízo, aceita pelo Poder Judiciário; e/ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
 - (xiv) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação relevante e não pecuniária prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito, através de carta protocolada, carta registrada, courier ou por e-mail, com o devido comprovante de recebimento, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Cláusula 12.1.1 da Escritura de Emissão, sobre o referido descumprimento pela Emissora à Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável;
 - (xv) provarem-se falsas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação;
 - (xvi) provarem-se ou revelarem-se incorretas ou incompletas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (xvii) qualquer transferência do controle societário da Devedora sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
 - (xviii) cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a Fiadora 1, exceto por **(i)** qualquer operação envolvendo a cisão da Baltimore, ou **(ii)** incorporação da Holding B pela Fiadora;

- (xix) se for proferida decisão transitada em julgado e que seja desfavorável para a Devedora em qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Devedora, os Fiadores e/ou partes que outorgam à respectiva garantia que, de qualquer forma, afete ou possa afetar qualquer dos bens ou direitos que constituem as Alienações Fiduciárias de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (xx) existência de qualquer medida judicial ou ato administrativo irrecorríveis, que afete de forma total a validade ou exigibilidade das Debêntures ou dos CRI;
- (xxi) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Escritura de Emissão estritamente conforme o aqui disposto, e/ou utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Escritura de Emissão atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, ao combate e prevenção à lavagem de dinheiro, à anticorrupção;
- (xxii) não comprovação pela Devedora, à Emissora, após o prazo de 15 (quinze) dias após a data devida de comprovação acerca da correta destinação dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, na forma e prazo previstos na Escritura de Emissão, inclusive em decorrência de o Imóvel Lastro não ter capacidade de recebimento dos recursos da presente Emissão por serem objeto de destinação de recursos de outras emissões lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários;
- (xxiii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta do Empreendimento Lorena;
- (xxiv) existência, contra a Devedora e/ou contra os Fiadores, de sentença judicial condenatória, ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, cujos efeitos não tenham sido comprovadamente suspensos pela Devedora e/ou pelos Fiadores por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal, relacionados a: **(a)** crimes ambientais, incluindo à legislação socioambiental, ressalvados exclusivamente neste item, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de medidas judiciais visando suspender ou reverter os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral; **(b)** emprego de trabalho escravo ou infantil; **(c)** proveito criminoso da prostituição; e **(d)** infração a quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem de dinheiro" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal incluindo, mas não se limitando, as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações

Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act, conforme aplicável (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

- (xxv) qualquer descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, das normas e obrigações estabelecidas pela Lei Anticorrupção, cujos efeitos não tenham sido comprovadamente suspensos pela Devedora e/ou pelos Fiadores por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal;
- (xxvi) **(a)** declaração de dividendos pela Devedora, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos sócios da Devedora, **(b)** aprovação de resgate ou amortização de ações pela Devedora, **(c)** realização de pagamentos a sócios da Devedora sob obrigações contratuais, em qualquer dessas hipóteses sempre que a Devedora e/ou os Fiadores estiverem em descumprimento com qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão;
- (xxvii) descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora, e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que observados os prazos de notificação e de cessação de qualquer tal descumprimento que constem dos Documentos da Operação, caso aplicável;
- (xxviii) qualquer alteração e/ou modificação do objeto social da Devedora previsto em seu estatuto social, de modo que qualquer das atuais atividades principais da Devedora sejam excluídas ou modificadas que tenham impacto negativo na capacidade da Devedora no cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como caso sejam agregados a essas atividades novos negócios que tenham prevalência sobre as atuais atividades principais da Devedora, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Imóvel Lastro;
- (xxix) realização, pela Devedora, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com a Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido;
- (xxx) caso a Devedora constitua subsidiárias e que, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do registro da referida constituição, não sejam firmados, por culpa da Devedora, os competentes aditamentos para que as subsidiárias passem a figurar como fiadores da Emissão;
- (xxxi) autuações da Devedora e/ou dos Fiadores por quaisquer órgãos governamentais:
 - (i)** se de caráter ambiental, de valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no caso da Devedora e R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) no caso dos Fiadores, ou seus valores equivalentes em outras moedas, e **(ii)** se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, de valor individual ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte

- milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso ou impugnação, capaz de suspender os efeitos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado, à Securitizadora, que a referida autuação foi cancelada;
- (xxxii) arresto, sequestro ou penhora de quaisquer bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, exceto se, caso o bem seja objeto de garantia na emissão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora e, à Securitizadora, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
 - (xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, sendo este prazo prorrogável por mais 30 (trinta) dias, desde que a Devedora esteja envidando seus melhores esforços para a obtenção do registro e estejam sendo cumpridas, tempestivamente, eventuais exigências feitas pelo cartório competente;
 - (xxxiv) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore e o Contrato Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena, e seus eventuais aditamentos, não sejam devidamente registrados no respectivo Cartório de Títulos e Documentos, bem como caso não seja realizada a averbação do referido ônus nos respectivos contratos sociais da Baltimore e JFL Lorena dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão;
 - (xxxv) caso, não comprove, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis contados da expedição do habite-se do Empreendimento Lorena o endosso do Seguro, conforme definido abaixo, à Emissora;
 - (xxxvi) caso, após a Data de Emissão, haja contratação adicional de dívida pela JFL Lorena;
 - (xxxvii) caso o Empreendimento Lorena não tenha seu habite-se expedido até dezembro de 2025;
 - (xxxviii) caso a Devedora não capitalize todos os AFACs ainda não capitalizados nesta data, até a data de realização da próxima Assembleia Geral Ordinária da Devedora (“AGO”);
 - (xxxix) caso constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração do Empreendimento Lorena, e a Devedora não apresente, em até 60 (sessenta) dias, da data em que o fato for constatado, novos imóveis livres e desonerados, em substituição ao Empreendimento Lorena cuja alienação

fiduciária não seja viável, sendo que a(s) nova(s) garantia(s) deverá(ão) ser respaldada(s) pela apresentação de relatório de due diligence a ser elaborado por assessor jurídico, com reputação ilibada em operações de mercado de capitais (“**Parecer Jurídico**”), a ser contratado pela Securitizadora, independente de aprovação dos Titulares de CRI, às expensas da Devedora, exclusivamente para este fim;

- (xl) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora, conforme o caso, comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora (e/ou de suas controladas) até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xli) caso seja constatado no relatório a ser preparado e enviado pela Empresa de Monitoramento (conforme definida na Escritura de Emissão) interrupção das obras do Empreendimento Lorena por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos;
- (xlii) se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do Empreendimento Lorena, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize, ou caso seja constatado no relatório a ser preparado e enviado pela Empresa de Monitoramento que as obras do Empreendimento Lorena venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 90 (noventa) dias;
- (xliii) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, caso não sejam sanadas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação neste sentido, observado que prevalecerão os prazos específicos estabelecidos na Escritura de Emissão para as hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei que também estejam previstas nas demais alíneas desta cláusula;
- (xliv) caso todos os documentos necessários para a implementação da Cessão não sejam formalizados e protocolados para arquivamento na JUCESP no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após a Data de Emissão; e
- (xlv) não celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e não constituição da Cessão Fiduciária após o fim do Prazo Para Constituição da Cessão Fiduciária.

13.2 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 13.1, acima, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

13.3 Ocorridos quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 13.1 acima, observado o prazo de cura específico para cumprimento das obrigações inadimplidas, conforme aplicável, no caso dos eventos de Vencimento Antecipado Automático, as Debêntures estarão automaticamente vencidas e, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, as Debêntures e os CRI poderão ser declarados vencidos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, pela Devedora ou pela Emissora, conforme o caso, observado o disposto nas Cláusulas 13.3.1 e 13.3.2 abaixo.

13.3.1 Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos na Cláusula 12.1. acima, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da comunicação da Devedora, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures.

13.3.2 A declaração do vencimento antecipado das obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, mencionada na Cláusula 13.3. somente será evitada se Titulares dos CRI que representem (a) 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (b) em segunda convocação pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, votar contra o vencimento antecipado. Desta forma, caso os votos contrários não sejam suficientes, ou caso não haja obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, inclusive em segunda convocação, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso este esteja administrando o Patrimônio Separado, poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.

13.3.3 Caso seja declarado o vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá efetuar o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, se houver, e eventualmente do prêmio, conforme previsto acima, na hipótese de vencimento ocasionado pela Devedora *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada, *courrier* ou e-mail, com o devido comprovante de recebimento, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), a ser enviada pela Emissora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada.

13.3.4 Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagos, sem prejuízo dos acréscimos da Remuneração aplicáveis, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da

Operação enquanto não forem pagos, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

14 ASSEMBLEIA GERAL

- 14.1** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI (“**Assembleia Geral**”).
- 14.2** A Assembleia Geral de Titulares de CRI será realizada, na sede da Emissora, em São Paulo, Estado de São Paulo ou de modo digital, com a realização de vídeo conferência online através de plataforma a ser definida pela Securitizadora, nos termos do disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022 (“**Resolução CVM nº 81**”).
- 14.3** Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 14.4** Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:
- (i) as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente dos Patrimônios Separados, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
 - (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
 - (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração dos Patrimônios Separados, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
 - (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;
 - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes dos Patrimônios Separados;
 - (c) o leilão dos ativos componentes dos Patrimônios Separados; ou
 - (d) a transferência da administração dos Patrimônios Separados para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.
- 14.4.2** As demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries.

- 14.5** A destituição e substituição da Emissora da administração dos Patrimônios Separados pode ocorrer nas seguintes situações:
- (i) insuficiência dos bens dos Patrimônios Separados para liquidar a emissão dos CRI;
 - (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
 - (iii) na ocorrência de qualquer um dos eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados previstos na Cláusula 12; ou
 - (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora e do Agente Fiduciário.
- 14.5.2** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 14.5 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação dos Patrimônios Separados na forma das Cláusulas 9.8.2 a 9.8.5.
- 14.5.3** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 14.5 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração dos Patrimônios Separados e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação dos Patrimônios Separados, na forma da Cláusula 12.
- 14.6** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.7** A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado na forma da Cláusula 17.1, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias e o da segunda convocação de 8 (oito) dias, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.
- 14.8** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.
- 14.9** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade mais um, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.
- 14.10** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.
- 14.11** O edital de convocação da Assembleia Geral referido na Cláusula 14.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:
- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
 - (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
 - (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.

- 14.12** O edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.
- 14.13** A Assembleia Geral poderá ser realizada:
- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
 - (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 14.13.1** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.
- 14.13.2** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.
- 14.14** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 14.15** Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 14.16** Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.
- 14.17** Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.
- 14.18** A presidência da Assembleia Geral caberá (i) ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Geral; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM, sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.11; (iii) ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou (iv) quaisquer outros terceiros que os Titulares dos CRI vierem a indicar.
- 14.19** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderá(ão) convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 14.20** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

- 14.21** Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas: (a) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que presentes votantes que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.22** As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações na Escritura de Emissão de Debêntures que alterem as condições dos Créditos Imobiliários; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Securitização ou Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização; e (viii) a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora. O disposto no item “viii” acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.
- 14.23** Não podem votar na Assembleia Geral:
- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
 - (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
 - (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
 - (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses dos Patrimônios Separados no tocante à matéria em deliberação.
- 14.23.2** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.23 acima quando:
- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.23 acima; ou
 - (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.
- 14.24** As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas assembleias gerais de Titulares dos CRI.
- 14.25** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

- 14.26** Os titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de sistemas eletrônicos, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 60, enquanto vigente.
- 14.27** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por esta manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.
- 14.28** Os Documentos da Operação poderão ser alterados sempre que, e somente:
- (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, Cartório de Registro de Imóveis e/ou demais reguladores;
 - (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e
 - (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes signatárias, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 14.29** As atas lavradas das assembleias gerais apenas serão publicadas na forma de extrato no “site” da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via sistema “Fundos.Net”, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares dos CRI deliberaram pela publicação de determinada ata.
- 14.29.1** Todas as despesas com as publicações de quaisquer atas de assembleias gerais serão arcadas direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, conforme previsto no presente Termo de Securitização.

15 DESPESAS DA EMISSÃO

- 15.1** Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta Restrita, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo (“**Despesas**”), a Emissora utilizará parte dos recursos da Integralização dos CRI, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures para constituição do Fundo de Despesas, sendo que para o pagamento das despesas flat será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora do Preço de Integralização das Debêntures. Em relação às demais despesas recorrentes, estas serão arcadas prioritariamente: (i) com os recursos do Fundo de Despesas; (iii) caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou reembolsadas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Devedora neste sentido; e (iv) caso a Devedora não honre com o pagamento das Despesas, com os recursos do Patrimônio Separado, ficando a Devedora obrigada a reembolsar o Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Securitizadora neste sentido:
- (i) os emolumentos e taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

- (ii) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga, com os recursos retidos do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, e as demais serão pagas mensalmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes com os recursos do Fundo de Despesas, conforme o caso, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (iii) Taxa de administração devida à Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, no valor de R\$ 4.980,63 (quatro mil, novecentos e oitenta reais e sessenta e três centavos) por mês, sendo a primeira parcela devida até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas mensalmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário (**"Taxa de Administração"**), o referido valor já está acrescido dos impostos;
- (iv) Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, prevista na Cláusula 11.4 acima;
- (v) a remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante prevista no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
 - (a) pelos serviços de implantação e registro da CCI, será devido o valor de R\$ 9.561,37 (nove mil, quinhentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento;
 - (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI e, será devido o valor anual de R\$5.975,86 (cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), sendo a primeira parcela a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento;
- (vi) remuneração da agência de classificação de risco dos CRI no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos pelo IPCA anualmente no mês de julho, sendo que o pagamento acontecerá no mês de junho de cada ano, até a Data de Vencimento;
- (vii) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia, emissão, escrituração, registro e eventuais aditamentos das CCI, dos CRI e liquidação do Patrimônio

Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- (viii) as despesas comprovadamente incorridas com terceiros especialistas, B3, advogados, auditores ou fiscais, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como as despesas com procedimentos incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, seja a convocação de assembleias de investidores e despesas necessárias para sua realização, além de despesas para realização do Crédito Imobiliário e execução das garantias constituídas nos termos dos Contratos de Garantia integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (ix) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM nº 60. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI com os recursos retidos do valor a ser pago pela integralização das Debêntures e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI com os recursos do Fundo de Despesas, conforme o caso. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA desde o primeiro pagamento ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (x) a taxa Anbima, conforme tabela Anbima, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, com os recursos retidos do valor a ser pago pela integralização das Debêntures;
- (xi) despesa relativa aos custos com cartório, no valor informado na tabela constante no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) despesa relativa ao laudo de avaliação, no valor informado na tabela constante no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiii) as despesas comprovadamente incorridas com publicações em geral, tais como: edital de convocação de assembleia geral de titulares de CRI, ata da assembleia geral de titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, notificações, extração de certidões, despesas com “conference calls”, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante a prestação dos serviços, desde que em razão desta e serão, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

- (xiv) 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, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (xv) quaisquer débitos de natureza tributária decorrentes da Operação de Securitização; e
- (xvi) demais despesas previstas expressamente na Escritura de Emissão de Debêntures, em lei ou na regulamentação em vigor.

15.1.2 Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) todos os custos e despesas documentados e efetivamente incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, especialmente, mas sem se limitar, na hipótese de a Devedora ou de quem está tiver indicado, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, inadimplir com a obrigação de pagar, diretamente ou indiretamente, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, as remunerações e despesas recorrentes devidas a Instituição Custodiante, ao Agente Fiduciário, à Emissora, entre outras, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) as eventuais despesas documentadas com terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, das garantias constituídas nos termos dos Contratos de Garantia e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, previstas expressamente na Escritura de Emissão de Debêntures, cujo pagamento e/ou reembolso não foram pagos pela Devedora, nos termos e condições da referida Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (iv) quaisquer débitos de natureza tributária, incluindo os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos titulares de CRI, bem como eventuais tributos que venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários (e não quaisquer tributos devidos sobre as receitas da Emissora).

15.2 Despesas Suportadas Pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas Cláusula 15.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, sendo certo que tais despesas constituem parte das Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, a Emissora poderá notificar os titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação. Quaisquer despesas, incluindo as que não foram mencionadas acima, desde que diretamente relacionadas à Emissão e à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma desta Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais,

periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, sendo certo que, caso referida despesa ultrapasse o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), seu pagamento deverá pré-autorizado pela Devedora e comprovado pela Securitizadora Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 15.3** Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.
- 15.4** As despesas que, eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento pela Devedora de notificação, por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou courier ou por e-mail, com o devido comprovante de recebimento, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Cláusula 21.1, abaixo, enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese, a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 15.5** Sem prejuízo da Cláusula 15.4 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 15.6** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI e/ou os demais prestadores de serviços, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.
- 15.6.1** A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.
- 15.6.2** Caso a Devedora não pague tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.
- 15.7** Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sendo que referida remuneração somente será devida se comprovada a efetiva realização dos trabalhos pela Emissora após a solicitação feita pela Devedora e/ou pelos Titulares dos CRI, mesmo que a reestruturação não venha ser concluída posteriormente, mas desde que o trabalho tenha sido realizado ("**Fee de Reestruturação**").
- 15.7.1** O Fee de Reestruturação inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à Reestruturação.
- 15.7.2** Entende-se por "Reestruturação" alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou

índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) covenants operacionais ou financeiros; (iv) eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Oferta também serão consideradas reestruturação.

- 15.7.3** O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a Devedora será o responsável pelo pagamento; (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelo Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI serão o responsável pelo pagamento com os recursos dos patrimônio separado; ou (iii) caso a demanda da reestruturação seja dada pela Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI o “Devedor(es) do Fee de Reestruturação” será o Patrimônio Separado.
- 15.7.4** Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento do Fee de Reestruturação nas hipóteses (ii) e (iii) da Cláusula 15.7.2 acima, os Titulares de CRI deverão aportar recursos no Patrimônio Separado na proporção de cada Titular de CRI de forma a viabilizar o pagamento.
- 15.7.5** O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.
- 15.7.6** Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.
- 15.8** Tributos. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolsos devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures (“**Tributos**”). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures ou pela Emissora em virtude da emissão dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Emissora e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, que serão suportados pelos Titulares dos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no presente Termo de Securitização, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou

retenção destes Tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista e os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Emissora no repasse de pagamentos efetuados pela Devedora aos titulares dos CRI.

16 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

16.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”), para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social (“**PIS**”) e

à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

16.3 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

16.4 IOF

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 previstas na 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 zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

17 PUBLICIDADE

- 17.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia de Titulares de CRI, exceto nos casos expressamente previstos na regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.
- 17.2** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60.

17.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

17.4 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

18 REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1 O presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

19 RISCOS

19.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Estes riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI. O potencial Investidor Profissional 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

19.1.1 Riscos da Operação

- (i) **Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI, notadamente, na eventualidade de necessidade de se buscar reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

- (ii) **Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, 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.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

(iii) **O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.**

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Operação, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

(iv) **Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme deliberado em sede de assembleia pelos titulares dos CRI, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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.

(v) ***Risco de pagamento das despesas pela Devedora***

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do presente Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses até mesmo após a data de vencimento dos CRI (como, por exemplo, o Custo de Administração), serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, isto poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(vi) ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperadas pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

19.1.2 Riscos dos CRI e da Oferta Restrita

(i) *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção esta 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 ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

(ii) *Falta de liquidez dos CRI*

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 Profissional 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 dos 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.

(iii) *A Oferta é dispensada de registro perante a CVM e, portanto, não foi por esta avaliada*

A Oferta será distribuída nos termos da Instrução CVM 476 e, portanto, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o investidor.

(iv) *Risco de Liquidez em razão de período de vedação à negociação dos CRI*

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

(v) *O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do presente Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso haja deliberação dos Titulares dos CRI (observados os quóruns previstos no presente Termo de Securitização) contrária à declaração do vencimento antecipado das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

(vi) ***A expectativa de retorno do investidor em caso de aquisição dos CRI com ágio no mercado secundário pode ser frustrada em caso de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários***

Os CRI, quando da aquisição pelos Investidores no mercado secundário, poderá ser adquirido pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização do CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes desta antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses do Investidor.

19.1.3 Riscos dos Créditos Imobiliários

(i) ***Risco de crédito da Devedora e insuficiência de garantia***

Os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. Ademais, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento destas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Também é importante salientar que a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore e a Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena poderão não ser suficientes para assegurar o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou da excussão das referidas Garantias serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora do respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

(ii) *Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários*

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e pagamento antecipado dos CRI.

Neste caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(iii) *Risco de Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários*

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá promover a Amortização Extraordinária das Debêntures e o Resgate Antecipado das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

Na ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, ou ainda no caso de Amortização Extraordinária das Debêntures, tal situação acarretará a redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os investidores poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(iv) ***Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja as Contas dos Patrimônios Separados***

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para as Contas dos Patrimônios Separados. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não as Contas dos Patrimônios Separados, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não as Contas dos Patrimônios Separados, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

(v) ***Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização***

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

19.1.4 Riscos do Regime Fiduciário

(i) ***Risco da existência de credores privilegiados***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

19.1.5 Riscos Relacionados à Emissora

(i) ***Crescimento da Emissora e seu capital***

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

(ii) ***Os incentivos fiscais para aquisição de CRI***

A partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

(iii) ***Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

(iv) ***A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta***

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 10.430/22. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

(v) ***Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado possa afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI***

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora e dos Avalistas, correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras

eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. 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 este Termo dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora e pelos Avalistas, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

(vi) ***A importância de uma equipe qualificada***

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provem basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(vii) ***Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora***

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Opea Capital., que por sua vez é controlada pelo Jaguar Growth Partners, que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

(viii) ***Risco relacionado a fornecedores da Emissora***

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

(ix) ***Atuação negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora***

O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 17, parágrafo primeiro, da Lei nº 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a

Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, é de aproximadamente R\$ 18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta Restrita, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 17, parágrafo primeiro, da Lei nº 10.430/97.

19.1.6 Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

(i) *Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários*

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar que o Governo Federal tenha maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(ii) *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora*

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 outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

(iii) ***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, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

(iv) ***A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora***

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também, sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

(v) ***Condições da economia e da política brasileira***

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais, têm sido acusadas de corrupção pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas tais investigações já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de "*impeachment*" que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff.

Não se pode prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Neste contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Emissora e da Devedora e que podem causar um efeito material adverso sobre seus respectivos negócios, condição financeira e resultados.

(vi) **Os negócios da Devedora, bem como a atuação da própria 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:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;

- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inaccessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- 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;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores dos Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

19.1.7 Riscos relacionados às Garantias

(i) *Risco de Insuficiência de Garantia*

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore, a Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena e a Alienação Fiduciária de Imóvel asseguram o adimplemento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Não obstante, caso referidas garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido com a excussão das Garantias poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários, ocasião em que a Securitizadora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor. Nestas hipóteses, os Titulares dos CRI poderão vir a sofrer perdas patrimoniais. A Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore, a Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena e a Alienação Fiduciária de Imóvel, objetos dos Contratos de Garantia, ainda não se encontram constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais. No entanto, cumpre ressaltar que o registro da Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore, a Alienação

Fiduciária de Quotas JFL Lorena nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos competente é condição precedente para a liberação do Preço de Integralização, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

(ii) ***Risco referente à não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel no momento da integralização dos CRI.***

A Alienação Fiduciária de Imóvel não terá sido constituída no momento da integralização dos CRI. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, especialmente, mas sem se limitar, em razão de exigências e/ou atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária do Imóvel, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nesta hipótese, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

(iii) ***Risco relacionado a limitação do escopo da Auditoria Jurídica***

No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido ("**Auditoria Jurídica**"), tendo em vista que a (i) Emissora e/ou os Fiadores não apresentaram todos os documentos/certidões solicitados no âmbito da Auditoria Jurídica, as quais foram substituídos por declarações prestadas pela Devedora; (ii) com relação ao antecessores, foram disponibilizados apenas parte dos documentos solicitados, sendo a maioria deles da época da celebração dos compromissos de venda e compra ("**CVC**"). Ademais, alguns documentos que não foram providenciados na época dos CVC, foram disponibilizados com datas atuais. Desta forma, a análise da Auditoria Jurídica levará em consideração a data específica da certidão e não a situação atual de cada antecessor. Tal Auditoria Jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas ao Imóvel, seus Antecessores, à Devedora e aos Fiadores. Desta forma, não é possível assegurar a completa inexistência de pendências que possam afetar as Garantias Reais e a capacidade de pagamento dos CRI. Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados e/ou identificados na Auditoria Jurídica, as Garantias Reais e o fluxo de pagamento dos CRI poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos investidores quando da aquisição dos CRI.

(iv) ***Risco de Variações no Mercado Imobiliário***

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar os valores de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo de Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

- (v) ***Retomada dos Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóvel será executada nos termos da Lei 9.514/97.***

A execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, ainda que extrajudicial, não tem prazo determinado, que pode variar, por exemplo, de acordo com a dificuldade de intimação da Devedora. Existe também a possibilidade de ocorrerem questionamentos diversos por parte da Devedora, inclusive, mas não exclusivamente, relacionados à legalidade do procedimento de execução extrajudicial do Imóvel, o que pode impedir e/ou atrasar o processo de execução extrajudicial. Deste modo, a retomada efetiva do Imóvel, para que seja alienado e, conseqüentemente, gere recursos financeiros para pagamento dos CRI, demanda tempo que não pode ser estimado, podendo, inclusive, implicar em perda financeira em função dos ônus verificados com sua a retomada (e.g., custos com advogados, procedimentos de publicação de editais e custos judiciais para propositura e acompanhamento do andamento da ação), hipótese em que os Créditos Imobiliários poderão ser insuficientes para pagamento dos CRI aos Investidores durante o período que compreende a retomada e a monetização do Imóvel.

20 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1** Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos Relatórios Mensais, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.
- 20.2** 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 20.3** A Emissora pode substituir o auditor independente do patrimônio separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
- 20.4** A substituição do auditor independente do patrimônio separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 20.5** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação aos Patrimônios Separados.
- 20.6** Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 20.7** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

- 20.8** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora (ressalvada a verificação de poderes dos signatários) ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.
- 20.9** Exceto conforme o expressamente disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.
- 20.10** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 20.11** O Agente Fiduciário e a Emissora não farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 20.12** As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.
- 20.13** As Partes, inclusive suas Testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil.

21 COMUNICAÇÕES

- 21.1** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou courier, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), sendo que todas as notificações, inclusive, aquelas realizadas por escrito também deverão ser enviadas por correio eletrônico e serão

consideradas recebidas na data de seu envio, desde que haja prova inequívoca do seu recebimento pelos destinatários. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas a qualquer uma das Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas, quando não estipulado, expressamente, nos respectivos Documentos da Operação, por correio eletrônico e serão consideradas recebidas na data de seu envio:

(i) Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000 – São Paulo - SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 3127-2700

Correio eletrônico: gestao@opeacapital.com

(ii) 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 – São Paulo - SP

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

Tel.:(21)3514-0000

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

21.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou courier, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Cláusula 21.1, acima, às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

22 LEGISLAÇÃO E FORO

22.1 Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2 Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas a este Termo de Securitização, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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

São Paulo, 19 de dezembro de 2022.

[Páginas de assinaturas a seguir]

(Página de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado entre a OPEA Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado entre a OPEA Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de dezembro de 2022
-------------------------------	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	-----	-------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1240							
COMPLEMENTO	ANDAR	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000
	6, CONJ 62						

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Conjunto	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
	41, sala 2.						

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: JFL HOLDING S.A..							
CNPJ/ME: 31.093.563/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Pedrosa Alvarenga, nº 691							
COMPLEMENTO	Conjunto	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04531-000
	1301, parte, Itaim Bibi						

4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, da JFL HOLDING S.A. para para o pagamento de despesas e gastos futuros,							

incluindo, mas não se limitando aos custos associados ao pagamento total ou parcial do preço de aquisição do Empreendimento Lorena (conforme abaixo definido), às obras futuras relativas a construção, reforma ou expansão do Empreendimento Lorena, em conformidade com os termos e condições definidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), calculado na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Descrição das futuras unidades autônomas do Empreendimento Lorena, a ser construído no Imóvel objeto da Matrícula nº 108.001 – 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

“IMÓVEL: Loja nº 07 localizada no térreo/1º pavimento do Subcondomínio Comercial da Torre 2 do Kalea Jardins, ”, possuirá a área privativa total de **794.650m²** (sendo 735,010m² de área coberta e 59,640m² de área descoberta) e área comum total de **61.936m²**, perfazendo a área total de **856.586m²** e a área total edificada de 796,946m², correspondendo a fração ideal de 2,48252%; **Studios R: O Studio tipo nº 22, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **36.760m²** (sendo 24,200m² de área coberta e 12,560m² de área descoberta) e área comum total de **21.629m²** (sendo 18,591m² de área coberta e 3,038m² de área descoberta), perfazendo a área total de **58.389m²** e a área total edificada de 42,791m², correspondendo a fração ideal de **0,14332%**; **O Studio tipo nº 23, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **36.820m²** (sendo 24,260m² de área coberta e 12,560m² de área descoberta) e área comum total de **21.674m²** (sendo 18,629m² de área coberta e 3,045m² de área descoberta), perfazendo a área total de **58.494m²** e a área total edificada de 42,889m², correspondendo a fração ideal de **0,14363%**; **O Studio tipo nº 24, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **36.770m²** (sendo 24,210m² de área coberta e 12,560m² de área descoberta) e área comum total de **21.635m²** (sendo 18,596m² de área coberta e 3,039m² de área descoberta), perfazendo a área total de **58.405m²** e a área total edificada de 42,806m², correspondendo a fração ideal de **0,14337%**; **O Studio tipo nº 25, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **33.460m²** (sendo 24,260m² de área coberta e 9,200m² de área descoberta) e área comum total de **20.894m²** (sendo 17,959m² de área coberta e 2,935m² de área descoberta), perfazendo a área total de **54.354m²** e a área total edificada de 42,219m², correspondendo a fração ideal de **0,13846%**; **O Studio tipo nº 26, localizado**

no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de **79,780m²** (sendo 60,310m² de área coberta e 19,470m² de área descoberta) e área comum total de **85,116m²** (sendo 74,678m² de área coberta e 10,438m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **164,896m²** e a área total edificada de 134,988m², correspondendo a fração ideal de **0,39125%**; **O Studio tipo nº 27, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **32,990m²** (sendo 24,050m² de área coberta e 8,940m² de área descoberta) e área comum total de **20,671m²** (sendo 17,767m² de área coberta e 2,904m² de área descoberta), perfazendo a área total de **53,661m²** e a área total edificada de 41,817m², correspondendo a fração ideal de **0,13699%**; **O Studio tipo nº 28, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **33,450m²** (sendo 24,260m² de área coberta e 9,190m² de área descoberta) e área comum total de **20,893m²** (sendo 17,958m² de área coberta e 2,935m² de área descoberta), perfazendo a área total de **54,343m²** e a área total edificada de 42,218m², correspondendo a fração ideal de **0,13845%**; **O Studio tipo nº 29, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **34,350m²** (sendo 24,900m² de área coberta e 9,450m² de área descoberta) e área comum total de **55,408m²** (sendo 49,144m² de área coberta e 6,264m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de **89,758m²** e a área total edificada de 74,044m², correspondendo a fração ideal de **0,19438%**; **Os Studios tipo nºs 32, 42 e 52, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,200m²** e área comum total de **18,713m²** (sendo 16,084m² de área coberta e 2,629m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,913m²** e a área total edificada de 40,284m², correspondendo a fração ideal de **0,12401%**; **Os Studios tipo nºs 33, 43 e 53, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,260m²** e área comum total de **18,761m²** (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de **43,021m²** e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de **0,12432%**; **Os Studios tipo nºs 34, 44 e 54, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,210m²** e área comum total de **18,721m²** (sendo 16,091m² de área coberta e 2,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,931m²** e a área total edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal de **0,12406%**; **Os Studios tipo nºs 35, 45 e 55, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de

24,260m² e área comum total de 18,761m² (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,021m² e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de 0,12432%; **Os Studios tipo nºs 36, 46 e 56, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 80,598m² (sendo 70,795m² de área coberta e 9,803m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 140,908m² e a área total edificada de 131,105m², correspondendo a fração ideal de 0,36132%; **Os Studios tipo nºs 37, 47 e 57, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,050m² e área comum total de 18,598m² (sendo 15,985m² de área coberta e 2,613m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m² e a área total edificada de 40,035m², correspondendo a fração ideal de 0,12324%; **Os Studios tipo nºs 38, 48 e 58, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,260m² e área comum total de 18,761m² (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,021m² e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de 0,12432%; **Os Studios tipo nºs 39, 49 e 59, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão, cada um, a área privativa total de 24,900m² e área comum total de 53,215m² (sendo 47,259m² de área coberta e 5,956m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de 78,115m² e a área total edificada de 72,159m², correspondendo a fração ideal de 0,17985%; **Os Studios tipo nºs 62, 72, 82, 92, 102, 112 e 122, localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,200m² e área comum total de 52,673m² (sendo 46,793m² de área coberta e 5,880m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 76,873m² e a área total edificada de 70,993m², correspondendo a fração ideal de 0,17627%; **Os Studios tipo nºs 63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 68, 78, 88, 98, 108, 118 e 128 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,260m² e área comum total de 18,761m² (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,021m² e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de 0,12432%; **Os Studios tipo nºs 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 65, 75, 85, 95, 105, 115 e 125 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,210m² e área comum total de 18,721m² (sendo 16,091m² de área

coberta e 2,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,931m² e a área total edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal de 0,12406%; **Os Studios tipo nºs 66, 76, 86, 96, 106, 116 e 126 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 80,598m² (sendo 70,795m² de área coberta e 9,803m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 140,908m² e a área total edificada de 131,105m², correspondendo a fração ideal de 0,36132%; **Os Studios tipo nºs 67, 77, 87, 97, 107, 117 e 127 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,050m² e área comum total de 18,598m² (sendo 15,985m² de área coberta e 2,613m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m² e a área total edificada de 40,035m², correspondendo a fração ideal de 0,12324%; **Os Studios tipo nºs 69, 79, 89, 99, 109, 119 e 129 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,900m² e área comum total de 53,215m² (sendo 47,259m² de área coberta e 5,956m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de 78,115m² e a área total edificada de 72,159m², correspondendo a fração ideal de 0,17985%; **Os Studios tipo nºs 132, 142, 152, 162, 172, 182, 192 e 202 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,200m² e área comum total de 52,673m² (sendo 46,793m² de área coberta e 5,880m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 76,873m² e a área total edificada de 70,993m², correspondendo a fração ideal de 0,17627%; **Os Studios tipo nºs 133, 143, 153, 163, 173, 183, 193, 134, 144, 154, 164, 174, 184, 194, 203 e 204 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,140m² e área comum total de 18,668m² (sendo 16,045m² de área coberta e 2,623m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,808m² e a área total edificada de 40,185m², correspondendo a fração ideal de 0,12371%; **Os Studios tipo nºs 135, 145, 155, 165, 175, 185, 195 e 205 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,210m² e área comum total de 18,721m² (sendo 16,091m² de área coberta e 2,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,931m² e a área total edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal de 0,12406%; **Os Studios tipo nºs 136, 146, 156, 166, 176 e 186 localizados no 13º ao 18º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 80,598m² (sendo 70,795m² de área coberta e 9,803m² de área descoberta),

já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 140,908m² e a área total edificada de 131,105m², correspondendo a fração ideal de 0,36132%; **Os Studios tipo nºs 196 e 206 localizados no 19º e 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão, cada um, a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 113,645m² (sendo 100,591m² de área coberta e 13,054m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva deste subcondomínio, perfazendo a área total de 173,955m² e a área total edificada de 160,901m², correspondendo a fração ideal de 0,41357%; **Os Studios tipo nºs 137, 147, 157, 167, 177, 187, 197 e 207 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,050m² e área comum total de 18,598m² (sendo 15,985m² de área coberta e 2,613m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m² e a área total edificada de 40,035m², correspondendo a fração ideal de 0,12324%; **Os Studios tipo nºs 138, 148, 158, 168, 178, 188, 198 e 208 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,260m² e área comum total de 18,761m² (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,021m² e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de 0,12432%; **Os Studios tipo nºs 139, 149, 159, 169, 179, 189, 199 e 209, localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão, cada um, a área privativa total de 24,900m² e área comum total de 53,215m² (sendo 47,259m² de área coberta e 5,956m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de 78,115m² e a área total edificada de 72,159m², correspondendo a fração ideal de 0,17985%; **O Studio tipo nº 212 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 168,140m² (sendo 27,780m² de área coberta e 140,360m² de área descoberta) e área comum total de 88,006m² (sendo 77,162m² de área coberta e 10,844m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 256,146m² e a área total edificada de 104,942m², correspondendo a fração ideal de 0,41040%; **O Studio tipo nº 213 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 26,750m² e área comum total de 20,686m² (sendo 17,780m² de área coberta e 2,906m² de área descoberta), perfazendo a área total de 47,436m² e a área total edificada de 44,530m², correspondendo a fração ideal de 0,13708%; **O Studio tipo nº 214 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 26,330m² e área comum total

de 20,361m² (sendo 17,500m² de área coberta e 2,861m² de área descoberta), perfazendo a área total de 46,691m² e a área total edificada de 43,830m², correspondendo a fração ideal de 0,13493%; **O Studio tipo nº 215 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 24,080m² e área comum total de 18,621m² (sendo 16,005m² de área coberta e 2,616m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,701m² e a área total edificada de 40,085m², correspondendo a fração ideal de 0,12339%; **O Studio tipo nº 216 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 60,060m² e área comum total de 113,453m² (sendo 100,426m² de área coberta e 13,027m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva deste setor, perfazendo a área total de 173,513m² e a área total edificada de 160,486m², correspondendo a fração ideal de 0,41229%; **O Studio tipo nº 217 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 23,640m² e área comum total de 18,280m² (sendo 15,712m² de área coberta e 2,568m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,920m² e a área total edificada de 39,352m², correspondendo a fração ideal de 0,12114%; **O Studio tipo nº 218 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 23,980m² e área comum total de 18,544m² (sendo 15,939m² de área coberta e 2,605m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,524m² e a área total edificada de 39,919m², correspondendo a fração ideal de 0,12288%; **O Studio tipo nº 219 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 24,650m² e área comum total de 53,021m² (sendo 47,092m² de área coberta e 5,929m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de 77,671m² e a área total edificada de 71,742m², correspondendo a fração ideal de 0,17857%; **O Studio duplex nº 221 localizado no 22º/23º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 100,400m² e área comum total de 144,644m² (sendo 127,252m² de área coberta e 17,392m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva deste setor, perfazendo a área total de 245,044m² e a área total edificada de 227,652m², correspondendo a fração ideal de 0,61900%; **O Studio tipo nº 222 localizado no 22º pavimento – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de 64,450m² e área comum total de 83,800m² (sendo 73,547m² de área coberta e 10,253m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 148,250m² e a área total edificada de 137,997m², correspondendo a fração ideal de 0,38253%; **O Studio tipo**

<p>nº 223 localizado no 22º pavimento – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de <u>23,870m²</u> e área comum total de <u>52,419m²</u> (sendo 46,575m² de área coberta e 5,844m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de <u>76,289m²</u> e a área total edificada de 70,445m², correspondendo a fração ideal de <u>0,17458%</u>; O Studio duplex nº 224 localizado no 22º/23º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de <u>78,630m²</u> e área comum total de <u>128,643m²</u> (sendo 113,616m² de área coberta e 15,027m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de <u>207,273m²</u> e a área total edificada de 192,246m², correspondendo a fração ideal de <u>0,50743%</u>; Studios NR: O Studio Não Residenciais tipo nº 21, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de <u>168,730m²</u> (sendo 141,810m² de área coberta e 26,920m² de área descoberta) e área comum total de <u>114,860m²</u> (sendo 98,645m² de área coberta e 16,215m² de área descoberta), perfazendo a área total de <u>283,590m²</u> e a área total edificada de 240,455m², correspondendo a fração ideal de <u>0,76486%</u>; Os Studios Não Residenciais tipo nºs 31, 41 e 51, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirão a área privativa total de <u>141,810m²</u> e área comum total de <u>108,672m²</u> (sendo 93,331m² de área coberta e 15,341m² de área descoberta), perfazendo a área total de <u>250,482m²</u> e a área total edificada de 235,141m², correspondendo a fração ideal de <u>0,72365%</u>; Os Studios Não Residenciais tipo nºs 61, 71, 81, 91, 101, 111 e 121, localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirão a área privativa total de <u>141,810m²</u> e área comum total de <u>108,672m²</u> (sendo 93,331m² de área coberta e 15,341m² de área descoberta), perfazendo a área total de <u>250,482m²</u> e a área total edificada de 235,141m², correspondendo a fração ideal de <u>0,72365%</u>; e Os Studios Não Residenciais duplex nºs 131, 151, 171 e 191, localizados respectivamente no 13º/14º, 15º/16, 17º/18º e 19º/20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirão a área privativa total de <u>230,480m²</u> e área comum total de <u>176,620m²</u> (sendo 151,686m² de área coberta e 24,934m² de área descoberta), perfazendo a área total de <u>407,100m²</u> e a área total edificada de 382,166m², correspondendo a fração ideal de <u>1,17613%</u>.”</p> <p>PROPRIETÁRIA: BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, município de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 14.130.673/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.225.741.759.</p>

--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO REMANESCENTE:	1832 dias corridos da Data de Emissão.
VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO:	R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)
DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	22 de janeiro de 2023
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	22 de dezembro de 2027
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> , ambos incidentes sobre o valor em atraso.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	variação mensal do IPCA/IBGE.
JUROS REMUNERATÓRIOS:	equivalentes a 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> .
RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO:	Os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures poderão ser objeto de resgate antecipado, nas datas e condições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Conforme Anexo III da Escritura de Emissão das Debêntures, observado o período de carência de 48 (quarenta e oito) meses para o pagamento do principal, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 22 de janeiro de 2027.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS:	Conforme Anexo III da Escritura de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento 22 de janeiro de 2023.
GARANTIAS ADICIONAIS	Não há
LOCAL DE EMISSÃO	São Paulo – SP.

ANEXO II –Declaração de Custódia

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 como instituição custodiante da CCI, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e sem Garantia Fidejussória, sob a Forma Escritural*", formalizada em 19 de dezembro de 2022 pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648 ("**Escritura de Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente) e, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários ("**CCI**") foram emitidas, tendo sido instituídos, conforme disposto no "*Termo de Securitização da 69ª Emissão, em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA Securitizadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2022 ("**Termo de Securitização**"), os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 14.430, , e que encontram-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931/04.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 19 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:

Cargo:

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 69ª Emissão, em Série Única, da **OPEA SECURITIZADORA S.A. ("**Emissão**")**, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 69ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 19 de dezembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 913, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Emissão, em Série Única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476/09**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Emissão, em Série Única Emissão da OPEA Securitizadora S.A.*”.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 19 de dezembro de 2022.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

ANEXO V – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	25/jan/23	Sim	0,0000%
2	24/fev/23	Sim	0,0000%
3	24/mar/23	Sim	0,0000%
4	26/abr/23	Sim	0,0000%
5	24/mai/23	Sim	0,0000%
6	26/jun/23	Sim	0,0000%
7	26/jul/23	Sim	0,0000%
8	24/ago/23	Sim	0,0000%
9	26/set/23	Sim	0,0000%
10	25/out/23	Sim	0,0000%
11	24/nov/23	Sim	0,0000%
12	27/dez/23	Sim	0,0000%
13	24/jan/24	Sim	0,0000%
14	26/fev/24	Sim	0,0000%
15	26/mar/24	Sim	0,0000%
16	24/abr/24	Sim	0,0000%
17	24/mai/24	Sim	0,0000%
18	26/jun/24	Sim	0,0000%
19	24/jul/24	Sim	0,0000%
20	26/ago/24	Sim	0,0000%
21	25/set/24	Sim	0,0000%
22	24/out/24	Sim	0,0000%
23	26/nov/24	Sim	0,0000%
24	26/dez/24	Sim	0,0000%
25	24/jan/25	Sim	0,0000%
26	26/fev/25	Sim	0,0000%
27	26/mar/25	Sim	0,0000%
28	24/abr/25	Sim	0,0000%
29	26/mai/25	Sim	0,0000%
30	25/jun/25	Sim	0,0000%
31	24/jul/25	Sim	0,0000%
32	26/ago/25	Sim	0,0000%
33	24/set/25	Sim	0,0000%
34	24/out/25	Sim	0,0000%
35	26/nov/25	Sim	0,0000%
36	24/dez/25	Sim	0,0000%
37	26/jan/26	Sim	0,0000%
38	25/fev/26	Sim	0,0000%
39	25/mar/26	Sim	0,0000%
40	24/abr/26	Sim	0,0000%

41	26/mai/26	Sim	0,0000%
42	24/jun/26	Sim	0,0000%
43	24/jul/26	Sim	0,0000%
44	26/ago/26	Sim	0,0000%
45	24/set/26	Sim	0,0000%
46	26/out/26	Sim	0,0000%
47	25/nov/26	Sim	0,0000%
48	24/dez/26	Sim	0,0000%
49	26/jan/27	Sim	0,8300%
50	24/fev/27	Sim	0,8300%
51	24/mar/27	Sim	0,8300%
52	26/abr/27	Sim	0,8300%
53	26/mai/27	Sim	0,8300%
54	24/jun/27	Sim	0,8300%
55	26/jul/27	Sim	0,8300%
56	25/ago/27	Sim	0,8300%
57	24/set/27	Sim	0,8300%
58	26/out/27	Sim	0,8300%
59	24/nov/27	Sim	0,8300%
60	24/dez/27	Sim	100,0000%

**ANEXO VI - 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 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, Cidade de São Paulo / Estado de São Paulo CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/ME nº: 001.362.577-20
--

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 69ª Número da Série: Única Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A. Quantidade: 120.000 (cento e vinte mil) Forma: Nominativa escritural
--

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

São Paulo, 19 de dezembro de 2022

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

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda.	

("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

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

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

de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 226

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00

Quantidade de ativos: 30535

Data de Vencimento: 28/03/2028

Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.

Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 228

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00

Quantidade de ativos: 3253

Data de Vencimento: 28/03/2028

Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.

Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 268

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 281

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 22/08/2030

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento

Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 347

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00

Quantidade de ativos: 415000

Data de Vencimento: 17/07/2028

Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 348

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 90000

Data de Vencimento: 15/06/2033

Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 364

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 131500

Data de Vencimento: 28/06/2027

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 365

Emissão: 1

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

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

Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.</p>	
<p>Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas</p>	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 8860

Data de Vencimento: 20/11/2026

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 423

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 15/04/2037

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 435

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00

Quantidade de ativos: 30193

Data de Vencimento: 15/10/2036

Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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 Prototípia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (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</p>	

Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.</p>	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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.	
<p>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</p>	

Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000

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

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

o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.	

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

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: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.790.000,00	Quantidade de ativos: 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00	Quantidade de ativos: 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R\$ 50.000,00.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00	Quantidade de ativos: 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 79

Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00	Quantidade de ativos: 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R\$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R\$6.572.757,92</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato. (iv) Fundo de Reserva: Fundo de</p>	

Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.850.000,00	Quantidade de ativos: 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00	Quantidade de ativos: 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00	Quantidade de ativos: 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	

Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% 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: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00	Quantidade de ativos: 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% 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: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao	

pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer, frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00	Quantidade de ativos: 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 19/04/2032
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000

Data de Vencimento: 20/01/2034
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	

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

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

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

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

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório de	

Gestão referente ao mês de outubro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

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

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00	Quantidade de ativos: 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
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 novembro 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: 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 novembro de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio	

Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 26

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

Quantidade de ativos: 1616

Data de Vencimento: 31/01/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 15

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

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 16/06/2028

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3)

relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 33

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 15/03/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 34

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 15/03/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 38

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 17/03/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
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) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
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: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente (ii) Aval: JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Fiança	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 24

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
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; - Relatório de Gestão, contendo as verificações do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas (R\$50 Mil) e Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (105%), referente aos meses de setembro e outubro de 2022; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária. - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

ANEXO IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

“IMÓVEL: Loja nº 07 localizada no térreo/1º pavimento do Subcondomínio Comercial da Torre 2 do Kalea Jardins, ”, possuirá a área privativa total de 794,650m² (sendo 735,010m² de área coberta e 59,640m² de área descoberta) e área comum total de 61,936m², perfazendo a área total de 856,586m² e a área total edificada de 796,946m², correspondendo a fração ideal de 2,48252%;

Studios R: O Studio tipo nº 22, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de 36,760m² (sendo 24,200m² de área coberta e 12,560m² de área descoberta) e área comum total de 21,629m² (sendo 18,591m² de área coberta e 3,038m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,389m² e a área total edificada de 42,791m², correspondendo a fração ideal de 0,14332%;

O Studio tipo nº 23, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de 36,820m² (sendo 24,260m² de área coberta e 12,560m² de área descoberta) e área comum total de 21,674m² (sendo 18,629m² de área coberta e 3,045m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,494m² e a área total edificada de 42,889m², correspondendo a fração ideal de 0,14363%;

O Studio tipo nº 24, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de 36,770m² (sendo 24,210m² de área coberta e 12,560m² de área descoberta) e área comum total de 21,635m² (sendo 18,596m² de área coberta e 3,039m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,405m² e a área total edificada de 42,806m², correspondendo a fração ideal de 0,14337%;

O Studio tipo nº 25, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de 33,460m² (sendo 24,260m² de área coberta e 9,200m² de área descoberta) e área comum total de 20,894m² (sendo 17,959m² de área coberta e 2,935m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,354m² e a área total edificada de 42,219m², correspondendo a fração ideal de 0,13846%;

O Studio tipo nº 26, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirá a área privativa total de 79,780m² (sendo 60,310m² de área coberta e 19,470m² de área descoberta) e área comum total de 85,116m² (sendo 74,678m² de área coberta e 10,438m² de

área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **164,896m²** e a área total edificada de 134,988m², correspondendo a fração ideal de **0,39125%**; **O Studio tipo nº 27, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **32,990m²** (sendo 24,050m² de área coberta e 8,940m² de área descoberta) e área comum total de **20,671m²** (sendo 17,767m² de área coberta e 2,904m² de área descoberta), perfazendo a área total de **53,661m²** e a área total edificada de 41,817m², correspondendo a fração ideal de **0,13699%**; **O Studio tipo nº 28, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **33,450m²** (sendo 24,260m² de área coberta e 9,190m² de área descoberta) e área comum total de **20,893m²** (sendo 17,958m² de área coberta e 2,935m² de área descoberta), perfazendo a área total de **54,343m²** e a área total edificada de 42,218m², correspondendo a fração ideal de **0,13845%**; **O Studio tipo nº 29, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **34,350m²** (sendo 24,900m² de área coberta e 9,450m² de área descoberta) e área comum total de **55,408m²** (sendo 49,144m² de área coberta e 6,264m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de **89,758m²** e a área total edificada de 74,044m², correspondendo a fração ideal de **0,19438%**; **Os Studios tipo nºs 32, 42 e 52, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,200m²** e área comum total de **18,713m²** (sendo 16,084m² de área coberta e 2,629m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,913m²** e a área total edificada de 40,284m², correspondendo a fração ideal de **0,12401%**; **Os Studios tipo nºs 33, 43 e 53, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,260m²** e área comum total de **18,761m²** (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de **43,021m²** e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de **0,12432%**; **Os Studios tipo nºs 34, 44 e 54, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,210m²** e

área comum total de **18,721m²** (sendo 16,091m² de área coberta e 2,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,931m²** e a área total edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal de **0,12406%**; **Os Studios tipo nºs 35, 45 e 55, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,260m²** e área comum total de **18,761m²** (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de **43,021m²** e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de **0,12432%**; **Os Studios tipo nºs 36, 46 e 56, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **60,310m²** e área comum total de **80,598m²** (sendo 70,795m² de área coberta e 9,803m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **140,908m²** e a área total edificada de 131,105m², correspondendo a fração ideal de **0,36132%**; **Os Studios tipo nºs 37, 47 e 57, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,050m²** e área comum total de **18,598m²** (sendo 15,985m² de área coberta e 2,613m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,648m²** e a área total edificada de 40,035m², correspondendo a fração ideal de **0,12324%**; **Os Studios tipo nºs 38, 48 e 58, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,260m²** e área comum total de **18,761m²** (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de **43,021m²** e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de **0,12432%**; **Os Studios tipo nºs 39, 49 e 59, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão, cada um, a área privativa total de **24,900m²** e área comum total de **53,215m²** (sendo 47,259m² de área coberta e 5,956m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de **78,115m²** e a área total edificada de **72,159m²**, correspondendo a fração ideal de **0,17985%**; **Os Studios tipo nºs 62, 72, 82, 92, 102, 112 e 122, localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,200m²** e área comum total de **52,673m²** (sendo

46,793m² de área coberta e 5,880m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 76,873m² e a área total edificada de 70,993m², correspondendo a fração ideal de 0,17627%; **Os Studios tipo nºs 63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 68, 78, 88, 98, 108, 118 e 128 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,260m² e área comum total de 18,761m² (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,021m² e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de 0,12432%; **Os Studios tipo nºs 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 65, 75, 85, 95, 105, 115 e 125 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,210m² e área comum total de 18,721m² (sendo 16,091m² de área coberta e 2,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,931m² e a área total edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal de 0,12406%; **Os Studios tipo nºs 66, 76, 86, 96, 106, 116 e 126 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 80,598m² (sendo 70,795m² de área coberta e 9,803m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 140,908m² e a área total edificada de 131,105m², correspondendo a fração ideal de 0,36132%; **Os Studios tipo nºs 67, 77, 87, 97, 107, 117 e 127 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,050m² e área comum total de 18,598m² (sendo 15,985m² de área coberta e 2,613m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m² e a área total edificada de 40,035m², correspondendo a fração ideal de 0,12324%; **Os Studios tipo nºs 69, 79, 89, 99, 109, 119 e 129 localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,900m² e área comum total de 53,215m² (sendo 47,259m² de área coberta e 5,956m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de 78,115m² e a área total edificada de 72,159m², correspondendo a fração ideal de 0,17985%; **Os**

Studios tipo nºs 132, 142, 152, 162, 172, 182, 192 e 202 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirão a área privativa total de 24,200m² e área comum total de 52,673m² (sendo 46,793m² de área coberta e 5,880m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 76,873m² e a área total edificada de 70,993m², correspondendo a fração ideal de 0,17627%; **Os Studios tipo nºs 133, 143, 153, 163, 173, 183, 193, 134, 144, 154, 164, 174, 184, 194, 203 e 204 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,140m² e área comum total de 18,668m² (sendo 16,045m² de área coberta e 2,623m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,808m² e a área total edificada de 40,185m², correspondendo a fração ideal de 0,12371%; **Os Studios tipo nºs 135, 145, 155, 165, 175, 185, 195 e 205 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,210m² e área comum total de 18,721m² (sendo 16,091m² de área coberta e 2,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,931m² e a área total edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal de 0,12406%; **Os Studios tipo nºs 136, 146, 156, 166, 176 e 186 localizados no 13º ao 18º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 80,598m² (sendo 70,795m² de área coberta e 9,803m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de 140,908m² e a área total edificada de 131,105m², correspondendo a fração ideal de 0,36132%; **Os Studios tipo nºs 196 e 206 localizados no 19º e 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão, cada um, a área privativa total de 60,310m² e área comum total de 113,645m² (sendo 100,591m² de área coberta e 13,054m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva deste subcondomínio, perfazendo a área total de 173,955m² e a área total edificada de 160,901m², correspondendo a fração ideal de 0,41357%; **Os Studios tipo nºs 137, 147, 157, 167, 177, 187, 197 e 207 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de 24,050m² e

área comum total de **18,598m²** (sendo 15,985m² de área coberta e 2,613m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,648m²** e a área total edificada de 40,035m², correspondendo a fração ideal de **0,12324%**; **Os Studios tipo nºs 138, 148, 158, 168, 178, 188, 198 e 208 localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **24,260m²** e área comum total de **18,761m²** (sendo 16,125m² de área coberta e 2,636m² de área descoberta), perfazendo a área total de **43,021m²** e a área total edificada de 40,385m², correspondendo a fração ideal de **0,12432%**; **Os Studios tipo nºs 139, 149, 159, 169, 179, 189, 199 e 209, localizados no 13º ao 20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão, cada um, a área privativa total de **24,900m²** e área comum total de **53,215m²** (sendo 47,259m² de área coberta e 5,956m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de **78,115m²** e a área total edificada de 72,159m², correspondendo a fração ideal de **0,17985%**; **O Studio tipo nº 212 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **168,140m²** (sendo 27,780m² de área coberta e 140,360m² de área descoberta) e área comum total de **88,006m²** (sendo 77,162m² de área coberta e 10,844m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **256,146m²** e a área total edificada de 104,942m², correspondendo a fração ideal de **0,41040%**; **O Studio tipo nº 213 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **26,750m²** e área comum total de **20,686m²** (sendo 17,780m² de área coberta e 2,906m² de área descoberta), perfazendo a área total de **47,436m²** e a área total edificada de 44,530m², correspondendo a fração ideal de **0,13708%**; **O Studio tipo nº 214 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **26,330m²** e área comum total de **20,361m²** (sendo 17,500m² de área coberta e 2,861m² de área descoberta), perfazendo a área total de **46,691m²** e a área total edificada de 43,830m², correspondendo a fração ideal de **0,13493%**; **O Studio tipo nº 215 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **24,080m²** e

área comum total de **18,621m²** (sendo 16,005m² de área coberta e 2,616m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,701m²** e a área total edificada de 40,085m², correspondendo a fração ideal de **0,12339%**; **O Studio tipo nº 216 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **60,060m²** e área comum total de **113,453m²** (sendo 100,426m² de área coberta e 13,027m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva deste setor, perfazendo a área total de **173,513m²** e a área total edificada de 160,486m², correspondendo a fração ideal de **0,41229%**; **O Studio tipo nº 217 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **23,640m²** e área comum total de **18,280m²** (sendo 15,712m² de área coberta e 2,568m² de área descoberta), perfazendo a área total de **41,920m²** e a área total edificada de 39,352m², correspondendo a fração ideal de **0,12114%**; **O Studio tipo nº 218 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **23,980m²** e área comum total de **18,544m²** (sendo 15,939m² de área coberta e 2,605m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42,524m²** e a área total edificada de 39,919m², correspondendo a fração ideal de **0,12288%**; **O Studio tipo nº 219 localizado no 21º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **24,650m²** e área comum total de **53,021m²** (sendo 47,092m² de área coberta e 5,929m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse subcondomínio, perfazendo a área total de **77,671m²** e a área total edificada de 71,742m², correspondendo a fração ideal de **0,17857%**; **O Studio duplex nº 221 localizado no 22º/23º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **100,400m²** e área comum total de **144,644m²** (sendo 127,252m² de área coberta e 17,392m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva deste setor, perfazendo a área total de **245,044m²** e a área total edificada de 227,652m², correspondendo a fração ideal de **0,61900%**; **O Studio tipo nº 222 localizado no 22º pavimento – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **64,450m²** e área comum total de **83,800m²** (sendo 73,547m² de área coberta e 10,253m² de área

descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **148,250m²** e a área total edificada de 137,997m², correspondendo a fração ideal de **0,38253%**; **O Studio tipo nº 223 localizado no 22º pavimento – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **23,870m²** e área comum total de **52,419m²** (sendo 46,575m² de área coberta e 5,844m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel localizada na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **76,289m²** e a área total edificada de 70,445m², correspondendo a fração ideal de **0,17458%**; **O Studio duplex nº 224 localizado no 22º/23º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **78,630m²** e área comum total de **128,643m²** (sendo 113,616m² de área coberta e 15,027m² de área descoberta), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas para automóveis localizadas na garagem coletiva desse setor, perfazendo a área total de **207,273m²** e a área total edificada de 192,246m², correspondendo a fração ideal de **0,50743%**; **Studios NR: O Studio Não Residenciais tipo nº 21, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirá a área privativa total de **168,730m²** (sendo 141,810m² de área coberta e 26,920m² de área descoberta) e área comum total de **114,860m²** (sendo 98,645m² de área coberta e 16,215m² de área descoberta), perfazendo a área total de **283,590m²** e a área total edificada de 240,455m², correspondendo a fração ideal de **0,76486%**; **Os Studios Não Residenciais tipo nºs 31, 41 e 51, localizados no 3º ao 5º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **141,810m²** e área comum total de **108,672m²** (sendo 93,331m² de área coberta e 15,341m² de área descoberta), perfazendo a área total de **250,482m²** e a área total edificada de 235,141m², correspondendo a fração ideal de **0,72365%**; **Os Studios Não Residenciais tipo nºs 61, 71, 81, 91, 101, 111 e 121, localizados no 6º ao 12º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living**, possuirão a área privativa total de **141,810m²** e área comum total de **108,672m²** (sendo 93,331m² de área coberta e 15,341m² de área descoberta), perfazendo a área total de **250,482m²** e a área total edificada de 235,141m², correspondendo a fração ideal de **0,72365%**; e **Os Studios Não Residenciais duplex nºs 131, 151, 171 e 191, localizados respectivamente no 13º/14º,**

15º/16, 17º/18º e 19º/20º pavimento do Subcondomínio Torre 2 – Lorena por JFL Living, possuirão a área privativa total de **230,480m²** e área comum total de **176,620m²** (sendo 151,686m² de área coberta e 24,934m² de área descoberta), perfazendo a área total de **407,100m²** e a área total edificada de 382,166m², correspondendo a fração ideal de **1,17613%.**”

PROPRIETÁRIA: BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, município de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 14.130.673/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.225.741.759.

ANEXO X – CRONOGRAMA DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO LORENA

Mês	Percentual de Obra	Percentual acumulado	Evolução Financeira	Evolução financeira acumulada
dez/22	0%	0 -	-	-
jan-23	0%	0 -	-	-
fev-23	0%	0 -	-	-
mar-23	1,00%	1,00%	934.233,05	934.233,05
abr-23	1,50%	2,50%	1.401.349,57	2.335.582,62
mai-23	2,00%	4,50%	1.868.466,10	4.204.048,71
jun-23	2,00%	6,50%	1.868.466,10	6.072.514,81
jul-23	2,50%	9,00%	2.335.582,62	8.408.097,43
ago-23	2,50%	11,50%	2.335.582,62	10.743.680,05
set-23	2,50%	14,00%	2.335.582,62	13.079.262,67
out-23	3,50%	17,50%	3.269.815,67	16.349.078,34
nov-23	3,50%	21,00%	3.269.815,67	19.618.894,00
dez-23	4,00%	25,00%	3.736.932,19	23.355.826,19
jan-24	4,00%	29,00%	3.736.932,19	27.092.758,38
fev-24	4,00%	33,00%	3.736.932,19	30.829.690,58
mar-24	4,00%	37,00%	3.736.932,19	34.566.622,77
abr-24	5,00%	42,00%	4.671.165,24	39.237.788,00
mai-24	5,50%	47,50%	5.138.281,76	44.376.069,77

jun-24	5,00%	52,50%	4.671.165,24	49.047.235,01
jul-24	5,50%	58,00%	5.138.281,76	54.185.516,77
ago-24	6,00%	64,00%	5.605.398,29	59.790.915,05
set-24	4,50%	68,50%	4.204.048,71	63.994.963,77
out-24	4,50%	73,00%	4.204.048,71	68.199.012,48
nov-24	4,50%	77,50%	4.204.048,71	72.403.061,20
dez-24	4,50%	82,00%	4.204.048,71	76.607.109,91
jan-25	4,00%	86,00%	3.736.932,19	80.344.042,10
fev-25	3,50%	89,50%	3.269.815,67	83.613.857,77
mar-25	2,00%	91,50%	1.868.466,10	85.482.323,87
abr-25	2,00%	93,50%	1.868.466,10	87.350.789,96
mai-25	2,00%	95,50%	1.868.466,10	89.219.256,06
jun-25	2,00%	97,50%	1.868.466,10	91.087.722,15
jul-25	1,50%	99,00%	1.401.349,57	92.489.071,73
ago-25	1,00%	100,00%	934.233,05	93.423.304,77

ANEXO XI – CRONOGRAMA INDICATIVO

NOME DO EMPREENDIMENTO	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre	6º semestre	7º semestre	8º semestre	9º semestre	10º semestre
Empreendimento Lorena	0%	10%	0%	30%	0%	0%	30%	0%	30%	0%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Securitizadora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Eventos de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R\$ mil)	
01 a 12 de 2019	R\$ 58.983
01 a 12 de 2020	R\$ 381.884

01 a 12 de 2021	R\$ 61.833,00
01 a 09 de 2022	R\$ 134.253,00
Total	R\$ 636.953,00