

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 60ª (SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SAGA MALLS S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**(I) OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, III, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**");

**(II) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**");

vêm celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Saga Malls S.A.* ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 60ª (sexagésima) emissão da Securitizadora, de acordo com o disposto na Lei 14.430, na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**") e nas demais disposições legais aplicáveis, conforme as cláusulas abaixo redigidas.

## **1. DEFINIÇÕES**

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

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

" <u>Agente Fiduciário</u> "	significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	significa a alienação fiduciária de bens imóveis, a ser constituída pelas Fiduciantes, conforme aplicável, sobre os respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a qual será constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas mediante a assinatura e o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária e de qualquer aditamento a eles subsequente nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis.
" <u>ANBIMA</u> "	significa a <b>ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> .
" <u>Antonio Fernando Maia</u> "	significa o Sr. <b>ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA</b> , brasileiro, engenheiro civil, casado, inscrito no CPF/ME sob o nº 285.559.701-30, portador da cédula de identidade RG nº 847698/2 PC/GO, residente e domiciliado no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda das Violetas, Quadra 12, Lote 31/32, s/nº, Residencial Jardins Viena, CEP 74.935-195.
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	significa (i) Letras Financeiras do Tesouro, de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária, ficando expressamente vedada a aquisição de ativos de renda variável ou outros ativos de renda fixa não identificados nesta definição.
" <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> "	significa a assembleia geral de titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> "	significa a <b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade limitada com

	sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105, conj. 121, Torre 4, CEP 04.571-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65.
" <u>Autoridade</u> "	significa qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório.
" <u>Aval</u> "	significa a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, no âmbito do Instrumento de Emissão, pela qual esses obrigaram-se, perante a Securitizadora, como avalistas e principais pagadores, bem como responsáveis pelo cumprimento, das Obrigações Garantidas, as quais foram assumidas pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação.
" <u>Avalistas</u> "	significa, quando referidos em conjunto, a Saga Participações e o Sr. Antonio Fernando Maia.
" <u>Banco Liquidante</u> "	significa o <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
" <u>B3</u> "	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.</b>
" <u>CCI</u> "	significa a cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.
" <u>CETIP21</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Condições Precedentes</u> "	significa, quando referidas em conjunto, as Condições para o Primeiro Desembolso e as Condições para o Segundo Desembolso.
" <u>Condições para o Primeiro Desembolso</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.1 deste Termo de Securitização.

<u>"Condições para o Segundo Desembolso"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	significa a conta corrente nº 15847-6, mantida junto à agência nº 0910 do Banco Itaú (341), de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora.
<u>"Contador do Patrimônio Separado"</u>	significa a <b>VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.092.592/0001-14, contratada pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária"</u>	significa os instrumentos contratuais denominados, cada um, de <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças sob Condição Suspensiva</i> , celebrados entre os Fiduciantes e a Securitizadora, pelos quais os Fiduciantes constituirão, conforme o caso, a Alienação Fiduciária em benefício da Securitizadora.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	significa o <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder na data de 07 de outubro de 2022, para reger a distribuição dos CRI.
<u>"Coordenador Líder"</u>	significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 30º andar, Torre Sul,

	Vila Olímpia, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.
" <u>CRI</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 60ª (sexagésima) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
" <u>CRI em Circulação</u> "	significa, para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e os de titularidade de sociedades por eles controladas.
" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão</u> "	significa a data de emissão dos CRI, qual seja 07 de outubro de 2022.
" <u>Datas de Integralização</u> "	significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta Restrita, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
" <u>Data de Pagamento</u> "	significa cada uma das datas de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e/ou da Remuneração dos CRI, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização.
" <u>Data de Vencimento</u> "	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja 29 de setembro de 2034.
" <u>Decreto 6.306</u> "	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>Devedora</u> "	significa a <b>SAGA MALLS S.A.</b> , sociedade por ações de capital fechado com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2929, Edifício Brookfield Towers, 21º andar, Salas 2101 a 2103, Quadra B-27, Lote 17, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.617.092/0001-68.
" <u>Dia Útil</u> "	significa a todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

" <u>Documentos da Operação</u> "	significa, em conjunto, (i) o Instrumento de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária; (vi) o(s) Documento(s) de Aceitação; (vii) os comunicados de início e encerramento; e (viii) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita e seus respectivos aditamentos.
" <u>Documentos de Aceitação</u> "	significa cada um dos documentos que formalizam a aceitação da Oferta Restrita pelo Investidor Profissional que não esteja previsto no rol §2º do Artigo 2º da Resolução CVM 27, devendo, dentre outras disposições, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, e (ii) conter esclarecimento se o Investidor Profissional é (ou não) pessoa vinculada à Oferta Restrita.
" <u>Efeito Adverso Relevante</u> "	Significa qualquer evento ou situação que possa causar (1) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Saga Brasil; (2) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Saga Brasil de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (3) qualquer ato ou fato que possa afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais; e/ou (4) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos da Securitizadora constantes em tais documentos.
" <u>Emissão</u> "	significa a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 60ª (sexagésima) emissão da Securitizadora.
" <u>Empreendimentos Imobiliários</u> "	tem o significado previsto na Cláusulas 2.9.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural</i> , firmado, nesta data, pela Securitizadora e pela

	Instituição Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCI e eventuais aditamentos.
"Escriturador"	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Resgate Antecipado"	significa, em conjunto, a possibilidade de realização do Resgate Antecipado Facultativo e os Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório.
"Eventos de Resgate Antecipado Automático"	significa os eventos relacionados na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Resgate Antecipado Não Automático"	significa os eventos relacionados na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório"	significa, em conjunto, os Eventos de Resgate Antecipado Automático e os Eventos de Resgate Antecipado Não Automático.
"Fiduciantes"	significa, quando referidos em conjunto, a Kasa Motors, a Safari Comércio, a Saga Brasil, o Sr. Antonio Fernando Maia e a Sra. Telma Romão Maia.
"Instrumento de Emissão"	significa o <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da Saga Malls S.A.</i> , celebrado, em 07 de outubro de 2022 entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas.
"Fundo de Despesas"	significa o fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do montante equivalente a R\$90.000,00 (noventa mil reais) para fazer frente às despesas a serem incorridas pelo Patrimônio Separado, bem como todo e qualquer custo e despesa necessário à excussão das Garantias, como, mas não se limitando a, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive

	para resguardar os interesses dos titulares dos CRI.
" <u>Fundo de Reserva</u> "	significa o fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no valor inicial de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo tal fundo constituído inicialmente com a retenção pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, de parte do Preço de Aquisição das Notas Comerciais.
" <u>Garantias</u> "	significa o Aval e a Alienação Fiduciária, outorgados em benefício da Securitizadora, em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>Grupo Econômico</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.1 abaixo.
" <u>Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> "	significa os imóveis descritos e caracterizados no Anexo II dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ou quem vier a sucedê-la, com atribuições descritas neste Termo de Securitização.
" <u>Instituições Financeiras Permitidas</u> "	significa as instituições financeiras de primeira linha que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda., que poderão ser contratadas para substituir o Banco Liquidante e o Escriturador, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.
" <u>Instrução CVM 400</u> "	significa a Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>IN RFB 1.585</u> "	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.



" <u>Investidores</u> "	significa os Investidores Profissionais ou os Investidores Qualificados, conforme o caso.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12 da Resolução CVM 30.
" <u>IPCA/IBGE</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
" <u>Kasa Motors</u> "	significa a <b>KASA MOTORS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T 7, 653, Quadra 38, Lote 02/03, CEP 74.210-265, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.471.879/0001-73.
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.1 abaixo.
" <u>Lei 6.385</u> "	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei 8.981</u> "	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 9.532</u> "	significa a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.613</u> "	significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 12.846</u> "	significa a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> "	significa a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	significa quaisquer normas aplicáveis que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, na forma da Lei 12.846, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei 9.613, do <i>Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> , da <i>OECD Convention</i>

	<i>on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e do <i>UK Bribery Act (UKBA)</i> , sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável.
"MDA"	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"Notas Comerciais"	significa, em conjunto, as notas comerciais emitidas pela Devedora no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, destinada para colocação privada, nos termos do Instrumento de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	significa (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações devidos pela Devedora em função da emissão das Notas Comerciais e da celebração do Instrumento de Emissão, o que inclui, sem se limitar, a obrigação de pagamento da amortização ordinária das Notas Comerciais, da remuneração das Notas Comerciais e de todos e quaisquer valores decorrentes de um evento de resgate antecipado das Notas Comerciais; (ii) de todos os custos e despesas decorrentes da emissão das Notas Comerciais e da celebração do Instrumento de Emissão, incluindo, sem se limitar, às despesas com excussão das garantias; (iii) do saldo devedor atualizado dos CRI; e (iv) de todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de

	tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência da emissão das Notas Comerciais e da celebração do Instrumento de Emissão.
" <u>Oferta Restrita</u> "	significa a oferta pública com esforços restritos dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução CVM 476. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculada, bem como ao pagamento da Taxa de Administração e obrigações fiscais.
" <u>Partes</u> "	significa, quando referidos em conjunto, a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
" <u>Partes Indenizáveis</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 2.9.10 deste Termo de Securitização.
" <u>Período de Capitalização</u> "	significa o período de tempo que se inicia: (i) a partir da primeira Data da Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período aplicável (exclusive), tudo conforme as datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem

	solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou do respectivo resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.
" <u>Período de Restrição</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
" <u>Prazo de Colocação</u> "	significa o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto nos artigos 7-A, 8º e 8º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
" <u>Preço de Aquisição</u> "	significa o valor a ser pago pela Securitizadora à Devedora em decorrência da emissão das Notas Comerciais, após terem sido deduzidos os seguintes montantes: (i) o Valor Inicial do Fundo de Despesas, o que inclui o valor devido a título de despesas <i>flat</i> a serem inicialmente despendidas para realização da Emissão e da Oferta Restrita (incluindo eventuais retenções dos valores devidos aos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, conforme disposto nos Documentos da Operação); (ii) o valor referente ao Fundo de Despesas; e (iii) o valor referente ao Fundo de Reserva.
" <u>Saga Brasil</u> "	significa a <b>SAGA BRASIL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T 7, 421, Quadra 37, Lotes 01/11 e 18/24, CEP 74.210-265, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.102.044/0001-05.
" <u>Saga Participações</u> "	significa a <b>SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações de capital fechado com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T 7, 421, Sala C, Setor Bueno, CEP 74.210-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.554.051/0001-07.
" <u>Safari Comércio</u> "	significa a <b>SAFARI COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida T 7, 390, Quadra 38, Lote 05, CEP 74.210-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.752.386/0001-98.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, significa o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as

	Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, em favor dos Titulares dos CRI sobre o Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> "	tem o significado que lhe é atribuído no item (vii) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.5.1. deste Termo de Securitização.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 27</u> "	significa a Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 44</u> "	significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> "	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Securitizadora</u> "	significa a <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
" <u>Taxa de Administração</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Taxa Substitutiva</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Telma Romão Maia</u> "	significa a Sra. <b>TELMA ROMÃO MAIA</b> , brasileira, administradora, inscrita no CPF/ME sob o nº 412.550.111-49, portadora da cédula de identidade nº 1469064 SPTC/GO, residente e domiciliado no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda das Violetas, Quadra 12, Lote 31/32, s/nº, Residencial Jardins Viena, CEP 74.935-195.
" <u>Termo de Securitização</u> "	significa o presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Saga Malls S.A.</i> e seus eventuais aditamentos.
" <u>Titulares dos CRI</u> "	significa os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
" <u>Valor do Resgate Antecipado Facultativo</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> "	significa o montante de o valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), para composição inicial do Fundo de Despesas.

<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item (iii) da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item (iv) da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**1.1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

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

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

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, aos CRI, objeto da 1ª (primeira) série da 60ª (sexagésima) emissão da Securitizadora.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade.

**2.2.1.** A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**2.2.2.** O presente Termo de Securitização será levado a registro pela Securitizadora, junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do Artigo 26 da Lei 14.430.

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

**2.3.1.** A menos que haja deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI para tanto, não será permitida a substituição de créditos imobiliários lastro dos CRI, exceto os casos nos termos do Artigo 18, §3º da Resolução CVM 60.

**2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:** Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora ou investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se, conforme o caso, exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (f) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.4.1.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Securitizadora por meio da emissão das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.4.2.** As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as

CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.5. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

**2.6. Garantias da Operação:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI, os quais gozarão indiretamente da Alienação Fiduciária e do Aval.

**2.6.1.** Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**2.6.2.** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à Devedora, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

**2.7. Alienação Fiduciária:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a Alienação Fiduciária, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

**2.7.1. Aval.** Nos termos do Instrumento de Emissão, os Avalistas assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**2.8. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliário decorrentes das Notas Comerciais**

**2.8.1.** Os recursos líquidos a serem obtidos pela Devedora em função da emissão das Notas Comerciais serão destinados para (i) o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários identificados no Anexo VI do Instrumento de Emissão ("**Destinação Reembolso**" e "**Empreendimentos Imobiliários**", respectivamente) e (ii) a aquisição, construção e/ou a reforma dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo VII do Instrumento de Emissão ("**Destinação Futura**").



**2.8.2.** Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário o relatório contábil, nos termos do Anexo VIII do Instrumento de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, de modo a comprovar o reembolso total de R\$7.810.422,95 (sete milhões, oitocentos e dez mil, quatrocentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos).

**2.8.3.** A comprovação da Destinação Futura será semestralmente feita pelo Agente Fiduciário, até o último Dia Útil dos meses de março e setembro, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, (i) na forma do Anexo II do Instrumento de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários, conforme detalhados no Anexo VI do Instrumento de Emissão, nos termos do cronograma indicativo previsto no Anexo VII do Instrumento de Emissão, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra e/ou empresa especializada contratada para esse fim; (ii) e sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado, 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, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais, consoante modelo de relatório semestral de comprovação de destinação de recursos constante do Anexo II do Instrumento de Emissão a ser apresentado com antecedência de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário fará a verificação da comprovação da Destinação Futura.

**2.8.4.** A Emissora declara, com base na declaração da Devedora no Instrumento de Emissão, ao Agente Fiduciário, no âmbito do Instrumento de Emissão, que as despesas e/ou gastos incorridos objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários.

**2.8.5.** O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar, a qualquer tempo e por qualquer motivo, as vias originais dos documentos que comprovem a aplicação dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais. Caso isso ocorra, a Devedora obrigou-se a encaminhar as vias originais dos documentos que vierem a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo inferior, a ser estipulado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, caso a solicitação ocorra para atender órgão regulador ou outra Autoridade competente.

**2.8.6.** Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, com exceção à parcela referente ao reembolso das despesas já incorridas, que já foi totalmente validada conforme acima detalhado, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à Devedora a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais.

**2.8.7.** Em caso de resgate antecipado das Notas Comerciais, seja ele facultativo ou compulsório, a obrigação da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação da Destinação Futura perdurará até o vencimento original dos CRI.

**2.8.8.** Para que haja a inclusão de outros Empreendimentos Imobiliários no Anexo VI do Instrumento de Emissão, para fins da Destinação Futura, será necessária prévia e expressa aprovação de Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o quórum geral previsto neste Termo de Securitização.

**2.8.9.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora, dos relatórios semestrais e dos documentos comprobatórios previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**2.8.10.** Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração. Nesse caso, a Devedora é responsável pela veracidade das informações e documentos por ela fornecidos e obrigou-se a indenizar a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI ("**Partes Indenizáveis**") por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela Devedora.

**2.8.11.** A Devedora obrigou-se a, no âmbito do respectivo Instrumento de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das respectivas Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nas cláusulas acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

**2.9.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos respectivos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos por força da integralização das Notas Comerciais.

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

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

- (i) Emissão: 60ª (sexagésima);

- (ii) Série: 1ª (primeira);
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 43.790 (quarenta e três mil setecentos e noventa) CRI;
- (iv) Valor Global da Série: R\$43.790.000,00 (quarenta e três milhões e setecentos e noventa mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**");
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**");
- (vi) Atualização Monetária: pelo IPCA/IBGE, calculado nos termos da Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização;
- (vii) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 8,9066% (oito inteiros, nove mil e sessenta e seis milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da data da primeira integralização dos CRI, calculados conforme fórmula prevista abaixo ("**Remuneração**");
- (viii) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- (ix) Periodicidade de pagamento da Remuneração: de acordo com a tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- (x) Regime Fiduciário: Sim;
- (xi) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (xii) Data de Emissão: 07 de outubro de 2022;
- (xiii) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (xiv) Data de Vencimento: 29 de setembro de 2034;
- (xv) Prazo de Emissão: 4.375 (quatro mil trezentos e setenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão;
- (xvi) Garantias: os CRI não contam diretamente com garantias. Porém, em garantia do tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, houve ou haverá, conforme o caso, a constituição das Garantias em favor da Securitizadora;
- (xvii) Coobrigação da Securitizadora: Não há;

- (xviii) Carência para Pagamento da Remuneração: Não há;
- (xix) Subordinação: Não há;
- (xx) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Conforme prevista no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (xxi) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Conforme prevista no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (xxii) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3; e
- (xxiii) Classificação dos CRI, conforme Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021:

Nível 1: Categoria: corporativo;  
Nível 2: Concentração: concentrado;  
Nível 3: Tipo de segmento (lastro): outros; e  
Nível 4: Tipo de contrato: outros.

**3.2.** Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

**3.3.** Oferta Restrita dos CRI: A Oferta Restrita dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

**3.3.1.** A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Profissionais**”).

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta Restrita sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM 476, a Securitizadora e o

Coordenador Líder deverão manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, sendo que o Coordenador Líder entregará à Securitizadora uma cópia da referida lista quando da sua solicitação após o encerramento da Oferta Restrita.

**3.3.3.** Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de garantia firme, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do "*Código ANBIMA para Oferta Restritas Públicas*" em vigor a partir de 06 de maio de 2022.

**3.3.4.** Os CRI serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Documentos de Aceitação (caso aplicáveis), devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (i) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

**3.3.5.** Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita terá sido informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do Comunicado de Início.

**3.3.6.** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Securitizadora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.3.7.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Comunicado de Encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

**3.3.8.** Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM 476.

**3.3.9.** Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM 400.

**3.3.10.** Observados os termos dos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados com investidores em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, observado o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. No entanto, os CRI poderão ser negociados entre investidores em geral, nos termos do artigo 15, parágrafo 8º, da Instrução CVM 476, desde que sejam observados os requisitos da regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização.

**3.3.11.** Não obstante o disposto na Cláusula 3.3.10. acima, o prazo de 90 (noventa) dias para restrição de negociação dos CRI no mercado secundário, referido acima, não será aplicável ao Coordenador Líder para os CRI que tenham sido subscritos e integralizados por este em razão do exercício de garantia firme de colocação, nos termos deste Contrato, de acordo com o inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: (i) o Investidor Profissional adquirente dos CRI no mercado secundário observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação, contado da data do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; e (ii) o Coordenador Líder verifique o cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

**3.3.12.** Para os fins do disposto no inciso III do parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM 476, caso o Coordenador Líder eventualmente (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício de garantia firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes do envio do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o preço de revenda de tais CRI corresponderá ao valor presente do fluxo financeiro dos CRI na data da revenda, descontado a valor presente a um cupom equivalente à soma exponencial do cupom da NTN-B, com vencimento no ano de 2028, do dia imediatamente anterior ao dia da revenda e um spread de 3,00% (três por cento) ("**Cupom de Revenda**"), que é o mesmo spread aplicado ao cálculo do Preço de Integralização dos CRI de forma indistinta e equitativa a todos os investidores da Oferta, de modo que as condições de revenda pelo Coordenador Líder preservem o tratamento equitativo e justo dispensado a todos os investidores e com base numa regra única, objetiva e imutável para todos os investidores durante todo o período da Oferta, observado que o Cupom de Revenda poderá ser inferior ou superior à taxa de emissão dos CRI, observado, porém, que o spread de crédito sobre o título soberano está preservado. A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Comunicado de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo ser considerados quaisquer spreads aplicáveis no momento da revenda.

**3.4.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

**3.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta Restrita, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.4.2.** Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observado, que o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

**3.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores Qualificados, e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita ("**Período de Restrição**"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Securitizadora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.6.** Declarações: Para fins de atender, conforme o caso, o que prevê o Artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, o Artigo 56 da Instrução CVM 400, e a Lei 14.430, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

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

**4.1.** Subscrição dos CRI: A Oferta Restrita está dispensada de utilização de boletim de subscrição para fins formalizar a subscrição de CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 27. Contudo, no caso dos Investidores Profissionais não previstos no rol §2º do Artigo 2º da Resolução CVM 27, a aceitação da Oferta Restrita será formalizada por meio de documento de aceitação, devendo, dentre outras disposições, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI; e (ii) conter esclarecimento se o Investidor Profissional é (ou não) pessoa vinculada à Oferta ("**Documento de Aceitação**").

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do Documento de Aceitação (caso aplicável), (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva

integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados na B3.

**4.4.** Os CRI somente serão ofertados ao mercado desde que verificado o integral cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Por outro lado, os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Securitizadora, mediante o pagamento do Preço de Aquisição das Notas Comerciais à Devedora, desde que atendidas as Condições Precedentes, abaixo detalhadas.

**4.4.1.** Uma vez verificadas, a critério exclusivo da Securitizadora e do Coordenador Líder, em caráter integral e cumulativo, as condições precedentes descritas nesta cláusula ("**Condições para o Primeiro Desembolso**"), parte do Preço de Aquisição, no montante equivalente a R\$38.300.000,00 (trinta e oito milhões e trezentos mil reais), calculado na Data de Emissão, será pago conforme instrução da Devedora, conforme disciplinado neste Termo de Securitização:

- (i) emissão e perfeita formalização, em conformidade com a legislação e regulação aplicáveis, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta Restrita e para a outorga das Garantias, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Emissão, os Contratos de Alienação Fiduciária, os atos societários competentes das respectivas partes aprovando a assunção dos direitos e obrigações de cada parte nos Documentos da Operação, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta Restrita aqui estabelecidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares. Entende-se como perfeita formalização dos documentos a assinatura das respectivas partes bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, condição a ser atestada pelo assessor legal na *legal opinion*;
- (ii) obtenção de todas as aprovações internas necessárias, por parte da Securitizadora e do Coordenador Líder;
- (iii) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) subscrição e integralização dos CRI pelos seus respectivos titulares;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de todos os



documentos e informações necessários à instrução dos Documentos da Operação, em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta Restrita e permitir a divulgação dos Documentos da Operação aos investidores dos CRI e permitir a conclusão de *due diligence* de forma totalmente satisfatória ao Coordenador Líder, observado que qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pelos assessores legais da Oferta Restrita, para que estes orientem a Securitizadora sobre a necessidade de alteração de quaisquer dos termos dos Documentos da Operação;

(vi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, da auditoria elaborada pelo assessor jurídico no âmbito da Oferta Restrita, bem como do processo de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, e constantes nos documentos relativos à Oferta Restrita, sendo que a Devedora e os Avalistas serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(viii) manutenção do setor de atuação da Devedora, dos Avalistas, da Saga Brasil e/ou de quaisquer sociedades controladas da Devedora, conforme aplicável (direta ou indiretamente) (sendo a Devedora, os Avalistas, a Saga Brasil e tais sociedades, em conjunto, denominados "**Grupo Econômico**"), e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta Restrita, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(ix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pela Securitizadora constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta Restrita, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(x) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora, ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

- (xi) autorização, pela Devedora e pela Securitizadora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta Restrita, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xii) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Documentos da Operação;
- (xiii) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta Restrita que seja de sua responsabilidade, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;
- (xiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, da redação final do parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelo assessor jurídico da Oferta Restrita, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, que não aponte inconsistências materiais analisadas durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que referida *legal opinion* não deverá conter qualquer ressalva;
- (xv) recebimento, pela Securitizadora da redação final do parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado por assessor jurídico por ela contratado, em termos satisfatórios à Securitizadora;
- (xvi) manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (xvii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de declaração conjunta firmada pela Devedora e pelos Avalistas, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta Restrita, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação, bem como aquelas prestadas no âmbito da *due diligence*, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;
- (xviii) entrega à Securitizadora e ao Coordenador Líder da via eletrônica de cada um dos Documentos da Operação devidamente formalizados, assinados e registrados, conforme aplicável, exceto pelos Contratos de Alienação Fiduciária, os quais deverão ser comprovadamente protocolados para registro nas respectivas matrículas;
- (xix) registro do Instrumento de Emissão perante o Escriturador;
- (xx) inexistência de qualquer ato ou fato que possa resultar em alteração e/ou incongruência nas informações e nos documentos fornecidos ao Coordenador Líder, à

Securitizadora e/ou ao assessor jurídico da Oferta Restrita que, a exclusivo critério da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, possa impactar negativamente a continuidade da Oferta Restrita, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xxi) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do patrimônio separado;

(xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e/ou aos Avalistas e/ou a qualquer outra sociedade do Grupo Econômico condição fundamental de , nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xxiii) inexistência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência de qualquer da Devedora e/ou de sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico, e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta Restrita; (d) propositura pela Devedora e/ou por qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico, 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 por qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xxiv) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de laudo de avaliação dos Imóveis, elaborado por empresa especializada atestando que o valor de venda a mercado dos Imóveis represente, no mínimo, R\$ 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais) do valor total da Emissão;

(xxv) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações ou renúncias (*waivers*) necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, constituição e o registro das Garantias, exceto pelos Contratos de Alienação Fiduciária os quais deverão ser comprovadamente protocolados para registro nas respectivas matrículas;

(xxvi) cumprimento pela Devedora, pelos Avalistas e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis à Oferta Restrita, incluindo, sem limitação, a estrita observância às regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta Restrita previstas na regulamentação emanada da CVM, nos termos da declaração de veracidade

firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xxvii) obtenção do depósito do CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3;

(xxviii) recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta Restrita, inclusive aqueles cobrados pela B3, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xxix) apresentação pela Devedora de todo e qualquer outro documento solicitado pela Securitizadora, nos prazos e condições requeridos, que sejam necessários e/ou convenientes para a formalização, o registro e/ou a execução de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação e/ou das Garantias;

(xxx) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de comprovação formal de que os Contratos de Alienação Fiduciária encontram-se devidamente prenotados nas pertinentes matrículas imobiliárias, conforme aplicável;

(xxxi) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de uma via original deste Instrumento de Emissão devidamente registrado junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Goiânia/GO e de São Paulo/SP;

(xxxii) contratação dos prestadores de serviço da Oferta Restrita;

(xxxiii) inexistência de qualquer mora e/ou inadimplemento relativamente aos termos e condições de qualquer Documento da Operação, que não tenha sido sanado nos respectivos prazos de cura, se previstos nos referidos documentos;

(xxxiv) inexistência de qualquer Evento de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido);

(xxxv) inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor que possam criar obstáculos, tornar desaconselhável, aumentar os custos inerentes à realização da Oferta Restrita ou inviabilizar a operação consubstanciada nos Documentos da Operação, incluindo normas jurídicas que criem tributos ou contribuições de qualquer natureza ou aumentem alíquotas incidentes diretamente a Oferta Restrita;

(xxxvi) não suspensão ou revogação de atos de qualquer autoridade, incluindo o Banco Central do Brasil, e/ou contestações judiciais, arbitrais ou administrativas, por qualquer interessado, que venham a impedir ou questionar a legalidade e/ou a viabilidade da Oferta Restrita;

(xxxvii) inexistência de alterações relativas às normas jurídicas aplicáveis ao mercado de capitais brasileiro que alterem de qualquer forma os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, aos critérios

de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais e qualificados;

(xxxviii) não ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante;

(xxxix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, reputacionais, financeiras ou operacionais da Devedora, dos Avalistas, conforme o caso, ou ainda de qualquer empresa do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta Restrita e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta Restrita;

(xl) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, da Saga Participações e/ou da Saga Brasil (incluindo fusão, cisão ou incorporação), salvo eventuais trocas de participações entre seus atuais acionistas;

(xli) inexistência de eventos graves de natureza política, conjuntural, sanitária, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, bem como no caso de ocorrência de eventos que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições dos mercados, tornando não recomendável, extremamente onerosa ou inviável a realização da Oferta Restrita, incluídas nestas categorias: crises políticas ou econômicas, alterações substanciais nas condições dos mercados em que a Devedora e/ou os Avalistas atuam ou qualquer mudança adversa substancial nas condições econômicas, reputacionais e financeiras e resultados operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso;

(xlii) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(xliii) inexistência de eventos que possam ser caracterizados como casos fortuitos ou situações em que haja força maior que torne inviável ou desaconselhável o prosseguimento da Oferta Restrita;

(xliv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta Restrita;

(xlv) inexistência de qualquer tipo de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, que diga respeito às atividades exercidas pela Devedora, pelos Avalistas e demais empresas integrantes do Grupo Econômico;

(xlv) inexistência de violação ou indício de violação de Leis Anticorrupção, na medida em que a Devedora e os Avalistas declaram: (a) adotar programa de integridade, nos termos

do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, visando a garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) conhecer e entender as disposições das Leis Anticorrupção das localidades em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção de tais localidades, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com tais normativos; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole quaisquer das Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Securitizadora e ao Coordenador Líder, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xlvii) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias constituídas no âmbito da Oferta Restrita, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xlviii) que os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais estejam e continuem estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravame de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios e à sua cessão para a Securitizadora, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(xlix) inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e pelos Avalistas: (a) da legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (b) das demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (em conjunto (a) e (b), "**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, conforme aplicável, nos termos da declaração de veracidade firmada pela Devedora nos moldes previstos no Anexo VIII do Instrumento de Emissão;

(l) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste instrumento e em qualquer um dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e

(li) apresentação, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, de cópia da notificação enviada pela Devedora, e recebida pelo **BANCO ORIGINAL S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.894.922/0001-08, informando sobre a intenção de se

realizar o pagamento antecipado das dívidas que deram origem aos gravames fiduciários que atualmente recaem sobre os Imóveis (conforme detalhado nos Contratos de Alienação Fiduciária), com o detalhamento do valor exato a ser quitado.

**4.4.2.** Uma vez verificadas, a critério exclusivo da Securitizadora e do Coordenador Líder e em caráter integral e cumulativo, as condições precedentes descritas nesta cláusula (ou eventualmente renunciadas pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder) ("**Condições para o Segundo Desembolso**"), o valor remanescente do Preço de Aquisição que estiver mantido na Conta Centralizadora será pago à Devedora, adicionalmente a eventual rendimento líquido decorrente de sua aplicação em Aplicações Financeiras Permitidas, mediante:

- (i) comprovação de que todas as Condições para o Primeiro Desembolso continuam válidas e eficazes;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de comprovação formal de que os Contratos de Alienação Fiduciária foram devidamente registrados nas pertinentes matrículas imobiliárias; e
- (iii) apresentação de termo de quitação firmado pelo Banco Original S.A., em caráter irrevogável e irretratável, comprovando que todas as dívidas que deram origem aos gravames fiduciários que atualmente recaem sobre os Imóveis (conforme detalhado nos Contratos de Alienação Fiduciária) foram integralmente satisfeitas, bem como a apresentação das matrículas dos Imóveis com o registro do respectivo termo de quitação.

4.4.2.1 Caso qualquer das Condições para o Primeiro Desembolso não seja integralmente implementada no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de assinatura do Instrumento de Emissão, prorrogável por um único período de igual duração, o presente instrumento será rescindido de pleno direito, com efeitos *ex tunc*, sendo, por conseguinte, rescindidos os demais Documentos da Operação, ficando a Devedora responsável pelo reembolso de todas e quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Coordenador Líder, inclusive as despesas *flat*, desde que devidamente comprovadas. Ademais, caso no prazo aqui referido, qualquer das Condições Precedentes não tenha sido cumprida, além do reembolso de despesas previsto nesta cláusula, será configurado um Evento de Resgate Antecipado, devendo a Securitizadora utilizar os valores remanescentes na Conta Centralizadora para fins do consequente resgate antecipado dos CRI.

4.4.2.2 A Devedora ficará responsável pelo reembolso de todas e quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Coordenador Líder, inclusive as despesas *flat*, desde que devidamente comprovadas.

## **5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI:** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3. abaixo.

**5.2. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, nas Datas de Pagamento, a partir da primeira data de integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VN \times C$$

Onde:

"**Vna**" corresponde a Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"**C**" corresponde a fator resultante das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

"**n**" número total de números-índices positivos do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" corresponde a número de ordem de  $NI_k$ ;

"**dup**" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

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



**"NI<sub>k</sub>"** corresponde a valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês da Data de Pagamento, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de julho; e

**"NI<sub>k-1</sub>"** corresponde a valor do número-índice do IPCA/IBGE utilizado no mês anterior ao mês "k" mencionado acima.

Observações aplicáveis ao cálculo:

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

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

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

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

(4) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido no Período de Capitalização.

**5.2.1.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE na data do cálculo da atualização monetária, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA/IBGE persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído (i) pela taxa que vier legalmente a substituir o IPCA/IBGE; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma assembleia geral de titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais ("**Taxa Substitutiva**").

**5.2.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, a variação do último valor de IPCA/IBGE divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**5.2.3.** Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na cláusula acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA/IBGE divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

**5.2.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia de Titulares de CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI; (ii) da data em que tal Assembleia Geral de Titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, pagar à Securitizadora, pelo resgate dos Créditos Imobiliários, a integralidade do saldo devedor dos CRI, calculado no termos deste Termo de Securitização, devendo ser considerado a variação do último valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado oficialmente para tal cálculo.

**5.3.** Remuneração. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:

“**J**” corresponde a valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” conforme definido anteriormente;

“**Fator de Juros**” corresponde a fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

“**i**” corresponde a 8,9066 (oito inteiros, nove mil sessenta e seis milésimos); e

“**dup**” conforme acima definido.

**5.4.** Amortização: O cálculo da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

“**Aai**” corresponde ao valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” conforme definido anteriormente; e

“**Tai**” corresponde a taxa da i-ésima parcela de amortização programada, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Tai” do Anexo II a este Termo de Securitização.

## 5.5. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária dos CRI

**5.5.1.** A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI caso a Devedora venha a realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, o qual somente poderá ocorrer a partir de 31 de outubro de 2024 (inclusive) (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

**5.5.1.1.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, o qual refletirá o valor pago pela Devedora à Securitizadora a título de regaste antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários, deverá corresponder ao maior entre (a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento ou (b) o valor calculado nos termos da fórmula abaixo, além de eventuais despesas e/ou encargos moratórios devidos e não pagos (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo**”):

$$VR = \sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C}{(1 + taxa)^{\frac{n}{252}}}$$

Onde:

**VR** = Valor do Resgate Antecipado Facultativo;

**PMTi** = i-ésimo valor de pagamento das Notas Comerciais;

**taxa** = taxa composta pelo cupom do Tesouro IPCA, com vencimento mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, conforme cotações indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na Internet (<http://www.anbima.com.br>);

**n** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI e a data originalmente prevista de pagamento da PMTi; e

**C** = conforme definido acima.

**5.5.2.** Não será permitida a realização de amortização extraordinária do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, não será permitida a amortização extraordinária dos CRI.

**5.5.3.1** A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e uma Data de Pagamento.

**5.5.3.** A Securitizadora comunicará os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI por meio de "Comunicado aos Investidores dos CRI" publicado no site da Securitizadora, qual seja, <https://opeacapital.com>, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da efetiva realização do pagamento antecipado, informando: (i) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá corresponder ao 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao efetivo pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

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

## **6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI**

**6.1.** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Sem prejuízo aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 10 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório dos CRI todos e quaisquer eventos de resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Instrumento de Emissão e descritos nas Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo.

**6.2.** Eventos de Resgate Antecipado Automático: Será considerado um evento de resgate antecipado obrigatório automático dos CRI, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ocorrência de um dos seguintes eventos ("**Eventos de Resgate Antecipado Automático**"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, decorrentes dos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou se tal prazo não existir, em até 01 (um) Dia Útil contado da data em que a Devedora tiver ciência do inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade de disposições de qualquer dos Documentos da Operação;
- (iii) se, sem o expresse e prévio consentimento da Securitizadora, em observância à deliberação da assembleia geral de titulares dos CRI, ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer

forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas, previstos neste instrumento ou quaisquer Documentos da Operação;

- (iv) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras assumidas e/ou de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas, no mercado financeiro e de capitais nacional e internacional;
- (v) (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, ou pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, dos Avalistas e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico; ou (c) a extinção, dissolução, liquidação ou ocorrência de qualquer evento que, para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer, o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, dos Avalistas e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico;
- (vi) na hipótese de a Devedora, os Avalistas ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico, direta ou indiretamente, questionarem judicialmente qualquer dos Documentos da Operação e/ou quaisquer cláusulas e documentos relativos aos CRI e/ou à Oferta Restrita;
- (vii) prática, pelos Avalistas, pela Devedora e/ou por qualquer empresa do Grupo Econômico, ou, ainda, seus respectivos administradores, diretores, ou outra parte relacionada, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, arbitral ou administrativa, este Instrumento de Emissão e/ou o Aval ou qualquer outro Documento da Operação ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;
- (viii) caso qualquer dos Documentos da Operação, sejam, por qualquer motivo, resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos, ainda que parcialmente; ou
- (ix) ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

**6.2.1.** Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.2 acima, os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**6.3.** Eventos de Resgate Antecipado Não Automático: Será considerado um evento de resgate antecipado obrigatório não automático dos CRI, observado o disposto nesta cláusula, na hipótese da ocorrência de um dos seguintes eventos ("**Eventos de Resgate Antecipado Não**

**Automático” e, em conjunto com Eventos de Resgate Antecipado Automático, “Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório”):**

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer das obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, previstas nos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou se tal prazo não existir, em até 10 (dez) Dias Úteis contado da data em que a Devedora tiver ciência do inadimplemento;
- (x) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras assumidas e/ou de responsabilidade da Saga Brasil no mercado financeiro e de capitais nacional e internacional;
- (ii) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora ou pelos Avalistas ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, direta ou indiretamente, de quaisquer dívidas, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos que possuam valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, na sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, exceto se referido inadimplemento esteja, por qualquer motivo, com sua exigibilidade suspensa;
- (iii) alteração e/ou transferência no/do controle societário da Devedora, da Saga Brasil ou da Saga Participações, ou na perda de referido controle, exceto (i) no caso de eventuais trocas de participações entre Saga Participações e o acionista e Avalista Antônio Fernando de Oliveira Maia; ou (ii) se a referida alteração no controle acionário ocorrer dentro do próprio grupo econômico ou previamente aprovada em assembleia geral de titulares de CRI;
- (iv) se forem propostas ações de execução de títulos contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e/ou contra sociedade do Grupo Econômico, em valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), e tais ações de execução não sejam contestadas ou embargadas dentro do prazo legal;
- (v) protesto por falta de pagamento de títulos contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e/ou contra sociedade do Grupo Econômico em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas); salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, o que for menor, a Devedora comprovar que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vi) se for iniciado qualquer procedimento administrativo, judicial ou arbitral contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e/ou contra a Saga Brasil e/ou seus administradores em relação a qualquer procedimento relacionado à infração da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, contra os quais não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal e que, cumulativamente, possam, a critério dos

titulares dos CRI, causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

- (vii) alteração do objeto social da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Saga Brasil, conforme aplicável, exceção feita à inclusão de novas atividades que não impactem nas atividades atualmente desenvolvidas;
- (viii) se for iniciado contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e/ou contra as sociedades do Grupo Econômico e/ou seus administradores qualquer procedimento administrativo, judicial ou arbitral relacionado: (a) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (b) à infração das normas e obrigações estabelecidas pelas leis de combate à corrupção, contra os quais não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;
- (ix) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás, inclusive as ambientais, essenciais para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas de boa-fé e/ou estejam em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto;
- (x) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;
- (xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência pela Devedora, pelos Avalistas, pela Saga Brasil e/ou por qualquer sociedade integrante de seu Grupo Econômico por qualquer meio, de ativos, cujo valor represente, de forma individual ou agregada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) dos seus ativos geradores de EBITDA;
- (xii) comprovação de que quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito deste instrumento sejam falsas, enganosas ou, em qualquer aspecto relevante, insuficientes, inconsistentes ou incorretas, nas datas em que foram prestadas;
- (xiii) interrupção ou suspensão, total ou parcial, das atividades da Devedora, dos Avalistas, conforme aplicável, e/ou por sociedade integrante do Grupo Econômico por período superior a 60 (sessenta) dias;
- (xiv) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, caso a Devedora e/ou os Avalistas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, que será permitido em qualquer situação;
- (xv) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação

enviada pela Securitizadora nesse sentido;

- (xvi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável;
- (xvii) caso os Imóveis não sejam mantidos em regular estado de conservação, segurança e habitabilidade, observado o uso normal e as consequências dele decorrentes;
- (xviii) caso, após a verificação da Condição Suspensiva (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre os imóveis objeto da Alienação Fiduciária, exceto pela Alienação Fiduciária;
- (xix) desapropriação total ou parcial, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Devedora e/ou dos Avalistas, de suas obrigações relativas a este Instrumento de Emissão e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, incluindo os Imóveis;
- (xx) caso ocorra a desapropriação total dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária;
- (xxi) caso ocorra a desapropriação parcial dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária e a Devedora não apresente laudo de avaliação garantindo que a Razão de Garantia ainda está sendo cumprida;
- (xxii) caso não ocorra a apresentação, ao Coordenador Líder e à Securitizadora, do termo de quitação mencionado no item "iii" da Cláusula 4.8.5 acima, devidamente firmado pelo Banco Original, em caráter irrevogável e irretratável, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da Data de Integralização;
- (xxiii) realização de redução do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, sem anuência prévia da Securitizadora, exceto se for feita visando à absorção de prejuízos;
- (xxiv) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente, ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Devedora e/ou os Avalistas, suas controladas e controladores, administradores e/ou acionistas e/ou funcionários agindo em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção;
- (xxv) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou sociedade do Grupo Econômico



da Legislação Socioambiental;

- (xxvi) caso a Devedora e a Saga Brasil deixem de ter suas demonstrações financeiras auditadas, a partir de dezembro de 2022 (inclusive), por qualquer dos seguintes auditores independentes (atuando diretamente por meio de sua matriz ou por suas filiais): (a) BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79; (b) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001.20; (c) Ernst & Young Auditores Independentes S/S, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001.25; (d) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.928.567/0001.11; (e) KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001.29; ou (f) Grant Thornton Auditores Independentes cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65;
- (xxvii) não apresentação das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e/ou da Saga Brasil, conforme aplicável, devidamente auditadas, em até 90 (noventa) dias após findos os respectivos exercícios sociais, por empresas de primeira linha aceitáveis à Securitizadora;
- (xxviii) morte ou interdição do Avalista Antonio sem (a) que seus legítimos sucessores formalmente o sucedam, por meio de aditamento ao presente instrumento, a ser firmado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do falecimento, em relação às obrigações por ele originalmente assumidas nos termos do presente instrumento, ou (b) a apresentação de novo avalista, previamente aprovado por escrito pela Securitizadora;
- (xxix) caso a Devedora conceda garantia fidejussória (*e.g.*, aval e fiança) no âmbito de operações financeiras e não financeiras fora do seu grupo econômico;
- (xxx) em caso de cessão, venda, alienação, transferência, permuta, ou constituição de qualquer ônus sobre os Imóveis, exceto pelo registro da Alienação Fiduciária;
- (xxxi) questionamento aos direitos da Securitizadora, por qualquer pessoa não mencionada nas alíneas (vi) e (vii) da Cláusula 6.1.1 acima, deste Instrumento de Emissão, visando anular, questionar a validade de cláusulas ou revisar, total ou parcialmente, os termos e condições deste Instrumento de Emissão, desde que tal questionamento não tenha sido elidido ou tenha sido obtido efeito suspensivo, ou medida com efeito similar, no prazo legal ou no prazo de 30 (trinta) dias corridos, caso não haja prazo legal; e
- (xxxii) caso a Saga Brasil não realize distribuições anuais de dividendos/lucros a Saga Participações no montante mínimo de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devendo o referido valor ser atualizado monetariamente pelo IPCA da Data de Emissão até a data de vencimento das Notas Comerciais, distribuições essas que deverão ser anualmente comprovadas nas demonstrações financeiras auditadas da Saga Brasil conforme demonstrativo de fluxo de caixa.

**6.3.1.** Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 6.3 acima, a Securitizadora deverá, observados os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 11 abaixo, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, para deliberar acerca da não ocorrência do resgate antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, resgate antecipado obrigatório dos CRI, sendo certo que referida deliberação será tomada por Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

**6.3.1.1** A Assembleia Geral de Titulares de CRI tratada na Cláusula 6.3 acima instalar-se-á, em segunda convocação, com a presença de, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação para fins de quórum.

**6.3.2.** Caso ocorra o resgate antecipado obrigatório conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre a não eventual declaração de resgate antecipado dos CRI, em primeira e segunda convocações, a Securitizadora determinará a realização do resgate antecipado, pela Devedora, da totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários e, consequentemente, declarará o resgate antecipado obrigatório dos CRI, devendo, para tanto, enviar notificação à Devedora informando o vencimento antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis contados: (i) com relação aos Eventos de Resgate Antecipado Automáticos, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos Eventos de Resgate Antecipado Não Automáticos, da data em que for declarado, pela Securitizadora, o vencimento antecipado.

**6.3.3.** Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Securitizadora deverá comunicar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis, acerca da realização do resgate antecipado dos CRI.

**6.4.** Decretação do Resgate Antecipado: A decretação do resgate antecipado dos Créditos Imobiliários sempre implicará o resgate antecipado dos CRI.

**6.4.1.** Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI, por qualquer razão e independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.3.2 acima, a Securitizadora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento, e acrescido de todos os encargos contratuais, moratórios e legais incidentes até então, o que inclui multas, penalidades, encargos moratórios, despesas e quaisquer e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pela Securitizadora na forma descrita neste Termo de Securitização.

**6.4.2.** Os pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, que deverá ser notificado, em conjunto com a B3, pela Securitizadora com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização. Tal pagamento alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora no âmbito do referido pagamento, que será repassado aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

## **7. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

**7.1. Informe Mensal:** A Securitizadora obriga-se ainda a manter em sua página na rede mundial de computadores um informe mensal, a contar da primeira data de integralização dos CRI, conforme Suplemento E à Resolução CVM 60.

**7.1.1.** A Securitizadora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**7.2. Fornecimento de Informações:** A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Securitizadora por parte da Devedora.

**7.2.1.** A Securitizadora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

**7.2.2.** A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**7.3. Operações no Ambiente B3:** A Securitizadora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

**7.4. Legislação Ambiental e Trabalhista:** A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e

segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

**7.5. Legislação Anticorrupção:** A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

**7.6. Obrigações da Securitizadora:** A Securitizadora, ainda, obriga-se a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;
- (vi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e
- (vii) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:
  - (a) 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;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM 44 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) 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;
- (i) divulgar as informações referidas nas alíneas (c), (d) e (f) acima: (a) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (b) em sistema disponibilizado pela B3;
- (j) nos termos do Artigo 2º, VIII da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, 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 Securitizadora neste Termo de Securitização; e
- (k) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (viii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60.
- (ix) observar a regra de rodízio do Auditor do Patrimônio Separado, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;
- (x) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;
- (xi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização;

**7.7. Declarações da Securitizadora:** A Securitizadora neste ato declara que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(iv) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;

(v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(vi) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(vii) exceto se informado em seu formulário de referência, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, conforme aplicável;

(viii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora de exercer plenamente suas funções;

(ix) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613;

- (x) cumpre, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, as Leis Anticorrupção (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário dos CRI entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares dos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" 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 nos termos das Leis Anticorrupção;
- (xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xii) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, os Avalistas ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xiii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xiv) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- (xv) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (xvi) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (xvii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com o Instrumento de Emissão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (xviii) recebeu opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e

assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(xix) recebeu laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(xx) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxi) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(xxii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;

(xxiii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxiv) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

(xxv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e

(xxvi) utilizou como base os laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

7.8.1. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não transferidos à Devedora em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes), as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O presente Termo de Securitização deverá ser registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013.

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



certo que as informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Securitizadora e aos Titulares dos CRI.

**8.2.1. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e/ou nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não transferidos à Devedora em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes) e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**8.3. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora, os recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes), os recursos existentes na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**8.4. Administração do Patrimônio Separado:** Durante a vigência dos CRI, a Securitizadora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**8.5.1.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de outubro de cada ano.

**8.5.2.** Para fins do disposto na Resolução CVM 60 e Lei 14.430, a Securitizadora declara que:

- (i) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma: à Securitizadora caberá: (a) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**8.5. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no item (iii) da Cláusula 2.4. deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora e pelos Avalistas, em caráter solidário, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos por estas sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para

que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.6.1.** A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**8.6.** Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, e seus aditamentos devidamente assinada e 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização, e seus aditamentos, devidamente assinada. Deverá a Securitizadora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

**8.7.1.** A Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram os Créditos Imobiliários, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. Tais documentos são aqueles que a Securitizadora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

**8.7.2.** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

**8.7.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas da Oferta Restrita;
- (ii) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI;

- (iv) pagamento de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou de seu saldo, conforme aplicável);
- (v) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; e
- (vi) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável.

**8.8.1** Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado para os Titulares dos CRI de acordo com a ordem de prioridade, utilizarão os montantes disponíveis na Conta Centralizadora.

**8.8.** Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**8.9.** Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.10.** Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**8.11.1.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

**8.11.2.** A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **9. AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 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 das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (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) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii) que o representante legal que assina este Termo de Securitização tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (ix) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (xi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Lei Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (xii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora e ao Coordenador Líder; e
- (xiii) não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com a Devedora ou com os Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

**9.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (vii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na Cláusula 10.4 abaixo;
- (viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (ix) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xi) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Nota Comercial e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, 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. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia dos Imóveis alienados fiduciariamente, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xiii) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

- (xiv) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br));
- (xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xviii) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxi) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e
- (xxii) fornecer à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata a Lei 14.430.

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implementação e verificação da Destinação Reembolso, será devida parcela única de R\$4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela anual de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, (iii) parcelas semestrais de verificação da Destinação Futura, no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira e a segunda em 30 de janeiro de 2022 e 30

de julho de 2022 e as demais a cada semestre futuros. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item (ii) será devida 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 das 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 até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

**9.4.2.** A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, ainda que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

**9.4.3.** Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

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

**9.4.5.** O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que

se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

**9.4.6.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pela 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 de a Securitizadora 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.

**9.4.7.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas a eventual resgate antecipado, 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.

**9.5.** Ressarcimento: Sem prejuízo do disposto anteriormente nesta cláusula, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela



Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

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

**9.6.** Antecipação de Pagamento de Despesas: O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e/ou pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora, da Devedora ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

**9.7.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

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

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

- (ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29, §1º, da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.10. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação.

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

**9.12. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

**9.14. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**9.15. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## **10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Insuficiência de Ativos:** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º do artigo 30 da Lei 14.430 e artigo 39 inciso I da Resolução CVM 60. O disposto acima se aplica, inclusive, na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, decorrente da insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

**10.2.** A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 10.1 acima, 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 conforme o artigo 30 da Lei 14.430. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na Cláusula 10.1 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do § 4º do artigo 30 da Lei 14.430.

**10.2.1.** A Securitizadora 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 de Titulares de CRI prevista na Cláusula 10.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na Cláusula 10.1 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.3.** Insolvência da Securitizadora: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme cláusulas abaixo ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido, por parte da Securitizadora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Securitizadora, de

recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora, não elididos no prazo legal; e

(iv) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento.

**10.4.** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral de Titulares de CRI aqui prevista 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 ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na referida assembleia geral, ademais, serão consideradas válidas as deliberações pela liquidação do Patrimônio Separado tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, 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.

**10.5.** Na Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.4 acima, os titulares de CRI em Circulação deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Securitizadora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**10.6.** 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 Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.7.** A Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos desta Cláusula 10, caso decida pela não liquidação do Patrimônio Separado, deverá deliberar sobre a forma de administração e liquidação do Patrimônio Separado.

**10.8.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos recursos depositados na Conta Centralizadora (observado o disposto nas cláusulas abaixo) e dos demais créditos vinculados e integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear em dação em pagamento os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. Os procedimentos acima deverão ser realizados pelo Agente Fiduciário ainda que a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, nos termos desta Cláusula 10.

**10.9.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos créditos vinculados aos Patrimônio Separado incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão das demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430.

## **11. ASSEMBLEIA GERAL**

**11.1.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de forma presencial ou digital, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("**Assembleia Geral de Titulares de CRI**"). A Assembleia Geral de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial; (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (iii) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

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

**11.3.** A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

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

**11.5.** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante publicação de edital, no website da Securitizadora, utilizado para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.6.** O edital de convocação acima também (i) deverá ser encaminhado, a cada Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (ii) ser disponibilizado na mesma data ao Agente Fiduciário.

**11.7.** A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deve conter, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

**11.8.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, sendo referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**11.9.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

**11.10.** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia geral.

**11.11. Instalação.** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

**11.12.** É admitida a constituição de mandatários de Titulares dos CRI para fins de participação na Assembleia Geral de Titulares de CRI, observadas as disposições do Artigo 31 e seguintes da Resolução CVM 60.

**11.13.** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou, respectivamente: (i) a um representante dos Titulares dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em circulação presentes; ou (ii) àquele que for designado pela CVM.

**11.14.** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**11.15.** Cada CRI em Circulação corresponderá a 01 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

**11.16. Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

**11.16.1.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação: (i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, tanto em primeira convocação quanto em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

**11.16.2.** Para fins de quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.17. Dispensas:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que

comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**11.17.1.** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**11.17.2.** Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo, desde que a Securitizadora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informados na convocação.

## **12. DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1. Taxa de Administração.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devido à Securitizadora, durante o todo o período de vigência dos CRI, pela administração do patrimônio separado, durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração mensal equivalente a R\$3.000,00 (três mil reais), em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido na primeira data de pagamento dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die na ocorrência de eventual hipótese de resgate antecipado dos CRI ("**Taxa de Administração**").

**12.1.1.** A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

**12.1.2.** Caso a Devedora e/ou os Avalistas atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 12, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

**12.1.3.** Os valores acima referidos serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL



(Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.2. Remuneração da Instituição Custodiante.** Para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante será a seguinte:

- (i) pelo registro e implantação das CCI no sistema da B3, será devida parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais), para cada CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) pela custódia das CCI, será devido o montante de R\$8.000,00 (oito mil reais) em parcelas anuais, para cada CCI, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro e as seguintes parcelas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

**12.2.1.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário, e serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.2.2.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez) por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

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

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Securitizadora, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora

e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI;

- (iii) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;
- (iv) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (v) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (vi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (viii) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, observado as medidas previstas na Cláusula 10.1 e seguintes acima.

**12.4.1.** As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização e pelo Fundo de Despesas.

**12.5. Responsabilidades dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.4 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.2. deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observadas a Cláusula 12.4. deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

**12.5.1.** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**12.6. Aporte de Recursos.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

**12.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto na Cláusula 12.4 acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora.

**12.8. Substituição do Banco Liquidante e do Escriturador:** A Securitizadora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (ii) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito neste Termo de Securitização.

### **13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

*Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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 que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.*

*As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.*

**13.1. Tributação:** Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

**13.2. Imposto sobre a Renda ("IR"):** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da IN RFB 1.585 e artigo

859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (i) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (ii) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (iii) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

**13.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:** Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em

países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

**13.4.** Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"): O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1999, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

**13.5.** Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

(i) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o 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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### **14. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO AOS TITULARES DOS CRI**

**14.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, incluindo as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://opeacapital.com/>), na forma do artigo 26, §5º, do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Na mesma data da sua publicação, a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário os respectivos comunicados tratados nesta cláusula.

**14.2.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais de Titulares de CRI em jornal caso notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores. No caso de publicação dos editais das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, a Securitizadora deverá, ainda (i) encaminhar a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, e (ii) disponibilizar na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://opeacapital.com/>) o referido edital de convocação, conforme Lei 14.430, Resolução CVM 60 e legislação em vigor e enviar na mesma data ao Agente Fiduciário.

**14.3.** O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Securitizadora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

## **15. NOTIFICAÇÕES**

**15.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Securitizadora:*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, 1240, 6º andar, conj. 62

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 3127-2700

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

*Para o Agente Fiduciário:*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,

CEP 04534-004, São Paulo – SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)

**15.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **16. RISCOS**

**16.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos financeiros e operacionais que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (i) à Devedora; (ii) ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; (iii) às controladas e coligadas da Devedora; (iv) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e (v) à regulação dos setores em que a Devedora atue. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos (sejam eles financeiros ou não), não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:



## **16.2. Riscos Relacionados à Securitizadora:**

(i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A Securitizadora possui registro de companhia aberta. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares dos CRI.

(ii) Crescimento da Securitizadora e de seu Capital: O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

(iii) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e/ou resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, o que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

(iv) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

(v) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

(vii) Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(viii) Outros Riscos Relacionados à Securitizadora: Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Securitizadora (<http://opeacapital.com>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

(ix) Outros Riscos:

### **16.3. Riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos:**

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 Securitizadora e/ou da Devedora e consequentemente poderá afetar de maneira adversa os CRI e os titulares de CRI.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante 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; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças 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 e política no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira

poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora, o que consequentemente poderá afetar de maneira adversa os CRI e os titulares de CRI.

(i) Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices elevados de inflação e vários cenários de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda nacional (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, incluindo crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais e instabilidade no cenário político e econômico brasileiro, entre outras ocorreram novos picos inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar negativa e adversamente os negócios da Devedora e da Securitizadora, influenciando negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pecuniárias por parte destes.

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 ter efeitos materiais desfavoráveis sobre a economia brasileira, a Securitizadora e 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, condição financeira e resultados da Devedora, o que consequentemente poderá afetar de maneira adversa os CRI e os titulares de CRI.

(ii) Política Monetária: O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, apresentando grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento, o que consequentemente poderá afetar de maneira adversa os CRI e os titulares de CRI.

(iii) A instabilidade cambial: Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

(iv) Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão, o que consequentemente poderá afetar de maneira adversa os CRI e os titulares de CRI.

(v) Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil: Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que consequentemente poderá afetar de maneira adversa os CRI e os titulares de CRI.

(vi) Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre 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 da presente Oferta Restrita, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

(vii) Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRA: Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros

países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(i) Risco decorrente da existência e/ou agravamento da pandemia: O avanço da pandemia causada pelo Novo Coronavírus (COVID-19) pode impactar, significativa e adversamente, a atividade econômica. A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir:

- Redução no nível de atividade econômica

- Desvalorização cambial
- Aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, realizar pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens
- Diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro
- Atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos

Tais eventos, se ocorrerem, e o prazo perdurarem, podem impor dificuldades no recebimento da remuneração dos CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

#### **16.4. Riscos relacionados aos CRI, aos Direitos Creditórios e à Oferta Restrita:**

- (i) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (ii) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (iii) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (iv) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da 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) Risco de não constituição das garantias: Na presente data, a Alienação Fiduciária outorgada nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, tendo sido eles inclusive firmados sob condição suspensiva haja vista determinados ônus fiduciários anteriormente registrados nos imóveis objeto da Alienação Fiduciária. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem



impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

- (vi) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas: Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pelas Devedora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Adicionalmente, é possível que o Aval se torne inexecutável no caso de insolvência do Sr. Antonio Fernando Maia.
- (vii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.
- (viii) Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI – Pessoas Físicas: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, incisos IV e V, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A RFB atualmente expressa sua interpretação, por meio do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, no sentido de que tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRA=I. 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 da RFB, dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.
- (ix) Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário: Caso a interpretação da Receita Federal do Brasil quanto à abrangência da isenção veiculada pela Lei nº 11.033/04 venha a ser alterada, ou no caso de alterações legislativas, a alienação dos CRI no mercado secundário se sujeitaria à incidência do imposto de renda sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, de acordo com as alíquotas regressivas, previstas para os investimentos de renda fixa, em conformidade com o artigo 1º da Lei nº 11.033/04. Alterações 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.
- (x) Vencimento antecipado das Notas Comerciais, evento de liquidação do Patrimônio Separado e pagamentos de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Na ocorrência de qualquer dos eventos de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder o resgate antecipado obrigatório dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a

custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência do resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, pois (i) não há quaisquer garantias de que existirão, no momento do resgate antecipado obrigatório, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI ou que a Devedora terá recursos para quitar as Notas Comerciais antecipadamente; e (ii) 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 apenas quando de seu vencimento programado. Adicionalmente, qualquer dos eventos de pagamentos de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstos neste Termo de Securitização serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais autorizam, a partir da subscrição dos CRI e consequente adesão aos termos e condições descritos no Termo de Securitização, a Securitizadora, o Agente Fiduciário a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado obrigatório, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia. Nas hipóteses acima, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI. Por fim, os eventos de pagamentos de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade esperada e/ou ocasionar possíveis perdas financeiras para o Investidor, inclusive em decorrência da tributação de seu investimento, conforme explicado no item (ii) do parágrafo acima, além de que poderão reduzir os horizontes de investimento dos titulares de CRI.

(xi) A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores: Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita durante 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de titulares de CRI após a conclusão da Oferta Restrita, o que poderá afetar de maneira adversa a Oferta Restrita e, consequentemente, afetar negativamente os titulares de CRI.

(xii) Quórum de deliberação nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão aprovadas por maioria, simples ou absoluta, conforme o caso. O presente Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos a Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário, o que consequentemente poderá afetar de maneira negativa os titulares de CRI.

(xiii) Risco de Integralização dos CRA: A disponibilização do Valor de Aquisição pela Securitizadora à Devedora na Conta Centralizadora, depende da verificação das Condições Precedentes para Integralização das Notas Comerciais estabelecidas na Notas Comerciais incluindo, mas não se limitando à integralização da integralidade dos CRI. Dessa forma, a não verificação total das Condições Precedentes para Integralização dos Notas Comerciais, incluindo a integralização da integralidade dos CRI, poderá impedir a disponibilização do Valor de Aquisição na Conta Centralizadora, o que poderá consequentemente poderá afetar de maneira negativa os titulares de CRI.

**16.5. Riscos Relacionados à Devedora:** A Devedora pode ser adversamente afetada por contingências trabalhistas e previdenciárias perante terceiros por ela contratados

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios, o que poderá afetar adversamente os titulares de CRI.

Políticas e regulamentações governamentais que afetem o setor de atuação da devedora e/ou setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e lucratividade da Devedora: Políticas e regulamentações governamentais exercem grande influência sobre a produção e os fluxos comerciais. As políticas governamentais que afetam o setor de atuação da Devedora, tais como políticas relacionadas a impostos, tarifas, encargos, subsídios podem influenciar a lucratividade do setor.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias: As operações da Devedora exige volume significativo de capital para expansão. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento das obrigações assumidas nas Notas Comerciais, que por sua vez poderá ocasionar prejuízo para o pagamento dos CRI, o que pode afetar adversamente os titulares de CRI e sua perspectiva de investimento.

(i) A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais da Devedora: A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas

peçoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI, o que poderá afetar adversamente os titulares de CRI.

#### **16.6. Outros Riscos:**

(i) Análise de Risco de Crédito: A análise do risco de crédito referente à Devedora não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(ii) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de o Patrimônio Separado honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(iii) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

(v) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(vi) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita na CVM: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(vii) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita na ANBIMA: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA nos termos do "*Código ANBIMA para Oferta Restrita Públicas*" em vigor a partir de maio de 2021, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida entidade.

(viii) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização.

(ix) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, à Devedora e aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica

completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, à Devedora, aos Avalistas e às Garantias objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(x) Risco de Falecimento do Avalista Pessoa Física: As Notas Comerciais contam com garantia fidejussória, sob a forma de aval, do Sr. Antonio Fernando Maia. Os Avalistas são responsáveis, solidariamente, por assegurar o pagamento do Valor Total da Emissão, no âmbito dos Créditos Imobiliários. Na hipótese do falecimento do Sr. Antonio Fernando Maia, não é possível assegurar que haverá a substituição de referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares dos CRI. Além disso, a execução da garantia ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros, sendo que existe o risco de o Aval ser extinto com relação ao Sr. Antonio Fernando Maia, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Assim, não há como assegurar que o Aval prestado, quando executado, serão suficientes para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

(xi) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xii) Risco decorrente da ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Securitizadora: O Formulário de Referência da Securitizadora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Securitizadora.

(xxiv) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## **17. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**17.1. Tolerância**: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**17.2. Irrevocababilidade e Irretratabilidade:** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**17.3. Alterações:** O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**17.4. Título Executivo Extrajudicial:** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**17.5. Validade, Legalidade e Exequibilidade:** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**17.6. Assinatura Digital:** A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que este Termo de Securitização (e seus anexos), assinada eletronicamente por meio de assinatura digital com utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), é válida e eficaz perante seus signatários, bem como será considerada título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, desde já renunciando a qualquer direito de alegar o contrário.

## **18. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**18.1. Classificação de Risco:** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **19. FORO**

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

**19.2. Execução Específica:** A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 07 de outubro de 2022.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Saga Malls S.A.)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Por:

CPF/ME:

\_\_\_\_\_  
Por:

CPF/ME:

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

*Agente Fiduciário*

\_\_\_\_\_  
Por:

CPF/ME:

\_\_\_\_\_  
Por:

CPF/ME:

**TESTEMUNHAS:**

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

Nome:

CPF/ME:

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

Nome:

CPF/ME:



## ANEXO I

### Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 07 de outubro 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, 1240, 6º andar, conj. 62

CEP: 01.455-000

Cidade: São Paulo

UF: SP

#### 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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

CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88

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

CEP: 05425-020

CEP: 05425-020

UF: São Paulo

#### 3. DEVEDORA

Razão Social: **SAGA MALLS S.A.**

CNPJ/ME: 14.617.092/0001-68

Endereço: Alameda Deputado Jamel Cecílio, 2929, Edifício Brookfield Towers, 21º andar, Salas 2101 a 2103, Quadra B-27, Lote 17, Jardim Goiás

CEP 74.810-100

Cidade: Goiânia

UF: GO

#### 4. TÍTULO E IMÓVEL

4.1. Os Créditos Imobiliários oriundos do *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da Saga Malls S.A.*, firmado na presente data entre a Emissora, a Devedora e os respectivos Avalistas.

#### 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Montante equivalente ao somatório das parcelas equivalente a R\$ 72.256.048,00 (setenta e dois milhões, duzentos e cinquenta e seis mil e quarenta e oito reais)

**6. GARANTIA**

A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Prazo Total	4.375 (quatro mil trezentos e setenta e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão
Atualização Monetária	Não há.
Data de Vencimento Final	29 de setembro de 2034
Encargos Moratórios	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de CCI.

## ANEXO II

### *Cronograma de Pagamentos*

<b>Data</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai</b>
28/10/2022	Sim	Sim	0,0228%
30/11/2022	Sim	Sim	0,0055%
30/12/2022	Sim	Sim	0,0075%
31/01/2023	Sim	Sim	0,0076%
28/02/2023	Sim	Sim	0,2162%
29/03/2023	Sim	Sim	0,0072%
28/04/2023	Sim	Sim	0,0413%
26/05/2023	Sim	Sim	0,1119%
28/06/2023	Sim	Sim	0,0105%
28/07/2023	Sim	Sim	0,0105%
30/08/2023	Sim	Sim	0,0128%
29/09/2023	Sim	Sim	0,0086%
31/10/2023	Sim	Sim	0,0086%
30/11/2023	Sim	Sim	0,0428%
29/12/2023	Sim	Sim	0,1157%
30/01/2024	Sim	Sim	0,0098%
29/02/2024	Sim	Sim	0,0440%
28/03/2024	Sim	Sim	0,0807%
29/04/2024	Sim	Sim	0,0108%
31/05/2024	Sim	Sim	0,0132%
28/06/2024	Sim	Sim	0,0815%
30/07/2024	Sim	Sim	0,0139%
30/08/2024	Sim	Sim	0,0527%
30/09/2024	Sim	Sim	0,0485%
31/10/2024	Sim	Sim	0,4601%
29/11/2024	Sim	Sim	0,5682%
31/12/2024	Sim	Sim	0,5412%
31/01/2025	Sim	Sim	0,5140%
28/02/2025	Sim	Sim	0,5887%
31/03/2025	Sim	Sim	0,6303%
30/04/2025	Sim	Sim	0,6044%
30/05/2025	Sim	Sim	0,5781%
30/06/2025	Sim	Sim	0,6196%
31/07/2025	Sim	Sim	0,5254%
29/08/2025	Sim	Sim	0,6005%
30/09/2025	Sim	Sim	0,5744%
31/10/2025	Sim	Sim	0,5479%
28/11/2025	Sim	Sim	0,6575%

31/12/2025	Sim	Sim	0,5982%
30/01/2026	Sim	Sim	0,6404%
27/02/2026	Sim	Sim	0,7514%
31/03/2026	Sim	Sim	0,6254%
30/04/2026	Sim	Sim	0,7022%
29/05/2026	Sim	Sim	0,7119%
30/06/2026	Sim	Sim	0,6879%
31/07/2026	Sim	Sim	0,6293%
31/08/2026	Sim	Sim	0,7065%
30/09/2026	Sim	Sim	0,7165%
30/10/2026	Sim	Sim	0,7269%
30/11/2026	Sim	Sim	0,7715%
31/12/2026	Sim	Sim	0,7146%
29/01/2027	Sim	Sim	0,7933%
26/02/2027	Sim	Sim	0,8732%
31/03/2027	Sim	Sim	0,7500%
30/04/2027	Sim	Sim	0,7954%
31/05/2027	Sim	Sim	0,8416%
30/06/2027	Sim	Sim	0,7863%
30/07/2027	Sim	Sim	0,7984%
31/08/2027	Sim	Sim	0,8109%
30/09/2027	Sim	Sim	0,8578%
29/10/2027	Sim	Sim	0,9055%
30/11/2027	Sim	Sim	0,9200%
31/12/2027	Sim	Sim	0,8325%
31/01/2028	Sim	Sim	0,9142%
25/02/2028	Sim	Sim	0,9974%
31/03/2028	Sim	Sim	0,8776%
28/04/2028	Sim	Sim	1,0627%
31/05/2028	Sim	Sim	0,9443%
30/06/2028	Sim	Sim	0,9946%
31/07/2028	Sim	Sim	1,0117%
31/08/2028	Sim	Sim	0,9612%
29/09/2028	Sim	Sim	1,0804%
31/10/2028	Sim	Sim	1,0656%
30/11/2028	Sim	Sim	1,1188%
29/12/2028	Sim	Sim	1,1391%
31/01/2029	Sim	Sim	1,0918%
28/02/2029	Sim	Sim	1,2486%
29/03/2029	Sim	Sim	1,1698%
30/04/2029	Sim	Sim	1,1921%
30/05/2029	Sim	Sim	1,2151%
29/06/2029	Sim	Sim	1,2388%

31/07/2029	Sim	Sim	1,2292%
31/08/2029	Sim	Sim	1,2197%
28/09/2029	Sim	Sim	1,3808%
31/10/2029	Sim	Sim	1,3069%
30/11/2029	Sim	Sim	1,4023%
31/12/2029	Sim	Sim	1,4319%
31/01/2030	Sim	Sim	1,3944%
28/02/2030	Sim	Sim	1,4929%
29/03/2030	Sim	Sim	1,5599%
30/04/2030	Sim	Sim	1,5266%
31/05/2030	Sim	Sim	1,5272%
28/06/2030	Sim	Sim	1,6648%
31/07/2030	Sim	Sim	1,5676%
30/08/2030	Sim	Sim	1,6390%
30/09/2030	Sim	Sim	1,7130%
31/10/2030	Sim	Sim	1,6870%
29/11/2030	Sim	Sim	1,8317%
31/12/2030	Sim	Sim	1,8445%
31/01/2031	Sim	Sim	1,8584%
28/02/2031	Sim	Sim	2,0441%
31/03/2031	Sim	Sim	1,9972%
30/04/2031	Sim	Sim	2,0866%
30/05/2031	Sim	Sim	2,1114%
30/06/2031	Sim	Sim	2,2065%
31/07/2031	Sim	Sim	2,1693%
29/08/2031	Sim	Sim	2,3029%
30/09/2031	Sim	Sim	2,3400%
31/10/2031	Sim	Sim	2,3798%
28/11/2031	Sim	Sim	2,5592%
31/12/2031	Sim	Sim	2,5760%
30/01/2032	Sim	Sim	2,6981%
27/02/2032	Sim	Sim	2,8949%
31/03/2032	Sim	Sim	2,8631%
30/04/2032	Sim	Sim	3,0036%
31/05/2032	Sim	Sim	3,1528%
30/06/2032	Sim	Sim	3,2093%
30/07/2032	Sim	Sim	3,3406%
31/08/2032	Sim	Sim	3,4818%
30/09/2032	Sim	Sim	3,6685%
29/10/2032	Sim	Sim	3,8695%
30/11/2032	Sim	Sim	4,0526%
31/12/2032	Sim	Sim	4,1502%
31/01/2033	Sim	Sim	4,4320%

25/02/2033	Sim	Sim	4,7388%
31/03/2033	Sim	Sim	4,9043%
29/04/2033	Sim	Sim	5,2980%
31/05/2033	Sim	Sim	5,5283%
30/06/2033	Sim	Sim	5,9297%
29/07/2033	Sim	Sim	6,3484%
31/08/2033	Sim	Sim	6,7589%
30/09/2033	Sim	Sim	7,3737%
31/10/2033	Sim	Sim	8,0516%
30/11/2033	Sim	Sim	8,8162%
30/12/2033	Sim	Sim	9,6660%
31/01/2034	Sim	Sim	10,7804%
28/02/2034	Sim	Sim	12,3097%
31/03/2034	Sim	Sim	13,9530%
28/04/2034	Sim	Sim	16,5127%
31/05/2034	Sim	Sim	19,7634%
30/06/2034	Sim	Sim	24,8496%
31/07/2034	Sim	Sim	33,3024%
31/08/2034	Sim	Sim	50,2187%
29/09/2034	Sim	Sim	100,0000%

### ANEXO III

#### *Declaração da Securitizadora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 60ª (sexagésima) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 60ª (sexagésima) emissão de CRI da Emissora ("**Emissão**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das aplicações financeiras permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Saga Malls S.A.*, celebrado na data de 07 de outubro de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 07 de outubro de 2022.

*[Página de Assinaturas da Declaração da Securitizadora – Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Saga Malls S.A.]*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*



## ANEXO IV

### *Declaração da Instituição Custodiante*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* celebrado, entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de emissora ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI**"), por meio da qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 01 ("**CCI**"), **DECLARA**, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931/04 que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI assinada eletronicamente e o Termo de Securitização e que a CCI se encontra devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Saga Malls S.A.*, firmado em 07 de outubro de 2022 entre a Emissora e Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que elas representa.

São Paulo, 07 de outubro de 2022.

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

*Instituição Custodiante*

**ANEXO V**  
***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do***  
***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004 Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/ME nº: 001.362.577-20
--

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 60ª (sexagésima) Número da Série: 1ª (primeira) Emissor: Opea Securitizadora S.A. Quantidade: 43.790 (quarenta e três mil, setecentos e noventa) Forma: Nominativa escritural
---

Declara, nos termos da Resolução CVM 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, 07 de outubro de 2022.

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

por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor estatutário

CPF/ME: 001.362.577-20

## ANEXO VI

### ***Outras Emissões da Securitizadora nas quais o Agente Fiduciário Atua***

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 89</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 9.082.311,03	<b>Quantidade de ativos: 27</b>
<b>Data de Vencimento: 17/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(“ Gold Sea” ), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida</b>	

pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitada na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 106</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71</b>	<b>Quantidade de ativos: 130</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>11,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração	

do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 116

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 262.400.000,00

**Quantidade de ativos:** 262

**Data de Vencimento:** 04/12/2024

**Taxa de Juros:** 10,8% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 214

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 23.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 23000

**Data de Vencimento:** 29/04/2024

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 231	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 36000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2027	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.
<b>Garantias:</b> Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 268	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.840.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102840
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	

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

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 281**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 40000**

**Data de Vencimento: 22/08/2030**

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

**Status: INADIMPLENTE**

**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.**

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 348	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 90000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2033	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> 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**

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

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

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

**Status:** INADIMPLENTE

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

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

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 381

**Emissão:** 1

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

**Quantidade de ativos:** 11500

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

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma

Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 386**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 8097**

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

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

**Status: INADIMPLENTE**

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 416	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.860.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8860
<b>Data de Vencimento:</b> 20/11/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.</b>	

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 435	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.193.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30193



<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2036
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,2% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

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

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

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

<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (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.

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

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

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

<b>Data de Vencimento:</b> 23/06/2032
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;

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

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

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

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

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

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

lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio

Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 9.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 88.322.000,00	<b>Quantidade de ativos: 88322</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2036
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 33000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

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

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

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 64

**Volume na Data de Emissão:** R\$  
63.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 63000

**Data de Vencimento:** 23/09/2032

**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) **Cessão Fiduciária;**

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 48



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 61.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 61000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis:</b> a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 55
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12000
<b>Data de Vencimento:</b> 02/10/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) o <b>Aval:</b> Avalista <b>LEONARDO RODRIGUES MORGATTO</b> . (ii) a <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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) <b>Fundo de Despesas.</b> Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 291.029.000,00	<b>Quantidade de ativos: 291029</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Despesas.

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 432	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2034	

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

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

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

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



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 451	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 342.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 342000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2040	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 517	<b>Emissão:</b> 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 170	<b>Emissão:</b> 170
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14750
<b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 1ª Alteração do Contrato Social da Devedora UFV 14 - na JUCEB; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório contendo o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Razão Mínima de Garantia de 140% da Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.
<b>Garantias:</b> (i) <b>Fundo de Reserva;</b> (ii) <b>o Fundo de Juros;</b> (iii) <b>Fundo de Obras;</b> (iv) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b> (iv) <b>Alienação Fiduciária de Quotas;</b> (v) <b>Aval;</b>

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

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

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

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

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



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

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

<b>Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 29</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 1.853.000,00	<b>Quantidade de ativos: 1853</b>
<b>Data de Vencimento: 11/01/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s)	

legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 23</b>

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 50
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 11/08/2027	

<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47



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

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 40
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 127.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2026	

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 32	<b>Emissão:</b> 71
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000

<b>Data de Vencimento:</b> 16/12/2031
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

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

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

**Garantias:** Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes 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 ao mês de setembro de 2022; - 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 VII

### *Declaração do Coordenador Líder*

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador**"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 60ª (sexagésima) emissão ("**CRI**") da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Saga Malls S.A.*, firmado em 07 de outubro de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas têm os significados previstos no Termo de Securitização.

São Paulo, 07 de outubro de 2022.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**