



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 11ª EMISSÃO DA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

São Paulo, 26 de maio de 2022.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 11ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Securitizadora**” ou “**Opea**”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 (“**MP 1.103**”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada de acordo com seu Estatuto Social (“**Agente Fiduciário**” ou “**Oliveira Trust**”);

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”)

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.* (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Opea, de acordo com o artigo 21 da MP 1.103 e as demais legislações aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

**Cláusula Primeira - QUADRO RESUMO e Definições**

**1.1. Condições da Emissão**

**1.1.1** Os CRI objeto da presente Emissão possuem as seguintes características:

1	Emissão	11ª Emissão	
2	Séries	1ª Série - Sênior	2ª Série -
3	Quantidade de CRI	Até 45.000 (quarenta e cinco mil)	Subordinado
3.1	Quantidade Emitida		Até 5.000 (cinco mil)
4	Valor Global da Emissão	Até R\$ 50.000.000,00(cinquenta milhões de reais);	
4.1	Valor Emitido	R\$ 17.340.000,00 (dezessete milhões, trezentos e quarenta mil reais)	
5	Valor Nominal Unitário dos CRI	R\$ 1.000,00 (mil reais)	
6	Local	São Paulo, SP	
7	Data de Emissão	26 de maio de 2022	
8	Local de Pagamento dos CRI	Para todos os efeitos legais, será o local da B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3 em cada data de pagamento;	

9.1	<b>Prazo CRI Sênior</b>	7.302 dias
9.2	<b>Prazo CRI Subordinado</b>	7.302 dias
10	<b>Atualização Monetária</b>	Mensal, com base na variação do IPCA/IBGE;
11	<b>Juros Remuneratórios</b>	Em conjunto, os Juros Remuneratórios CRI Sênior, os Juros Remuneratórios CRI Subordinado;
11.1	<b>Juros Remuneratórios CRI Sênior</b>	A taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI Sênior será de 8% (oito por cento) ao ano, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta, abaixo;
11.2	<b>Juros Remuneratórios CRI Subordinado</b>	A taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI Subordinado será de 15% (quinze por cento) ao ano, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta, abaixo;
12	<b>Regime Fiduciário</b>	Sim;
13	<b>Data(s) de Pagamento</b>	Conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
14	<b>Vencimento dos CRI</b>	Em conjunto, o Vencimento dos CRI Sênior, e Vencimento dos CRI Subordinados;
14.1	<b>Vencimento dos CRI Sênior</b>	22 de maio 2042;
14.2	<b>Vencimento dos CRI Subordinados</b>	22 de maio 2042;
15	<b>Curva de Amortização</b>	Variável, conforme as tabelas de amortização dos CRI, contidas no Anexo II deste Termo de Securitização;
16	<b>Carência</b>	Carência de pagamento de juros remuneratórios e amortização por 6 (seis) meses contados a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de juros remuneratórios e amortização no dia 22 de dezembro 2022. Durante o período de carência os juros remuneratórios serão incorporados ao saldo devedor.
17	<b>Sistema de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b>	B3;
18	<b>Cedente</b>	<b>FIDC CREDIHOME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS</b> , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.962.973/0001-35, representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42;

19	<b>Contrato de Cessão</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 26 de maio 2022, por meio do qual a Cedente formalizou a cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, incluindo todas as suas garantias e demais acessórios;
20	<b>Contratos Imobiliários</b>	Instrumento(s) Particular(es) de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras avenças e Contrato de Empréstimo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI;
21	<b>Valor da Cessão</b>	R\$ 17.343.499,94 (dezessete milhões e trezentos e quarenta e três mil e quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e quatro centavos);
22	<b>Garantias</b>	São garantias que asseguram o cumprimento das Obrigações Garantidas: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) o Fundo de Despesas e (iii) o Fundo de Reserva;
22.1	<b>Alienação Fiduciária</b>	Garantia real imobiliária constituída nos Contratos Imobiliários, pelos Devedores, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários;
22.2	<b>Fundo de Despesas</b>	O fundo a ser constituído, cujo valor será o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, abaixo definido, com os recursos arrecadados dos Créditos Imobiliários nos 12 (doze) primeiros meses da operação, para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a despesas de execução e manutenção dos imóveis que venham a ser retomados em processo de excussão da Alienação Fiduciária;
22.2.1	<b>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</b>	R\$ 149.163,46 (cento e quarenta e nove mil cento e sessenta e três reais e quarenta e seis centavos), que deverá ser composto nos 12 (doze) primeiros meses da operação do CRI;
22.3	<b>Fundo de Reserva</b>	Fundo a ser constituído no valor de R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), nos 12 (doze) primeiros meses da operação do CRI nos termos da Cláusula 8.4 abaixo. O Fundo de Reserva deverá ser desconstituído após a amortização total da Série Sênior;
22.3.1	<b>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</b>	Até o 24º mês (inclusive): 3 (três) prestações dos CRI Sênior, conforme devidas após o período de Carência. Do 25º mês (inclusive) até o 48º mês (inclusive): 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) prestações dos CRI Sênior. Do 49º mês (inclusive) em diante: 2 (duas) prestações dos CRI Sênior. Para cálculo das prestações será utilizado o valor das

		últimas prestações pagas do CRI Sênior;
23	<b>Distribuição dos CRI</b>	Distribuição pública com esforços restritos de distribuição, na forma da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços, a ser realizada pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, tendo como público-alvo Investidores Profissionais;
24	<b>Conta do Patrimônio Separado</b>	a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Opea, nº 15518-3 agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A.;
25	<b>Autorização para realização da Emissão</b>	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Opea SEC (“RCA”) realizada em 15 de abril de 2021, registrada perante a JUCESP em 03 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.
26	<b>Oferta ou Emissão</b>	É a emissão dos CRI, lastreados pelas CCI representativa dos Créditos Imobiliários originados dos Contratos Imobiliários e dos Novos Créditos Imobiliários, que poderão ser adquiridos pela Securitizadora e vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da cláusula 2.1.1 abaixo;
27	<b>Valor Total da Oferta</b>	Até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que poderá ser alcançado mediante a aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora;
28	<b>Montante Mínimo</b>	Poderá ocorrer a distribuição parcial dos CRI e a Oferta poderá ser encerrada desde que haja colocação de um montante mínimo de R\$ 17.340.000,00 (dezessete milhões e trezentos e quarenta mil reais);
29	<b>Servicer</b>	<b>MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Santo Amaro, nº 48, CJ 11, Jardim Paulista, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME nº 27.894.972/0001-23, ou outra empresa que vier a substituí-la, nos termos do Contrato de Servicer, devidamente aprovada pelos titulares dos CRI Subordinado, conforme previsto neste Termo;
30	<b>Contrato de Servicer</b>	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Plena, Cobrança e Execução Extrajudicial de Recebíveis Imobiliários</i> ”, celebrado entre a Securitizadora, o Servicer e a Cedente;
31	<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust, acima qualificado;
32	<b>Instituição Custodiante</b>	<b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP</b> , com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;

1.2 **Definições gerais:** os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

<b>“Alienação Fiduciária”</b>	garantia real imobiliária constituída nos Contratos Imobiliários, pelos Devedores, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários.
<b>“ANBIMA”</b>	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
<b>“Apólices de Seguro MIP”</b>	Apólice de seguro contratada pelos Devedores, para cobrir os diversos contratos vinculados as operações de crédito imobiliário contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos Contratos Imobiliários, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios deverão ser pagos pela OPEA com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os devedores dos Créditos Imobiliários realizam o pagamento individual do prêmio para a OPEA por meio de boleto bancário enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Contratos Imobiliários
<b>“Apólices de Seguro DFI”</b>	Apólice de seguro por averbação contratada pelos Devedores para cobrir os diversos contratos vinculados às operações de crédito imobiliário contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos Imobiliários, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel.
<b>“B3”</b>	<b>B3 S.A. - BRASIL BOLSA, BALCÃO, SEGMENTO CETIP UTM,</b> sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
<b>“Boletins de Subscrição”</b>	os boletins de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
<b>“CCI”</b>	as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, com garantia real imobiliária, nos termos dos Contratos imobiliários, representativas dos Créditos Imobiliários;
<b>“Coordenador Líder”</b>	A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60;
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	os direitos creditórios decorrentes dos Contratos Imobiliários, incluindo todos os valores de principal, juros remuneratórios,

	encargos, correção monetária, multas, garantias, penalidades, indenizações, alienação fiduciária em garantia e demais características previstas nos Contratos Imobiliários, representados pelas CCI e indicados no Anexo I(A);
<u>“Novos Créditos Imobiliários”</u>	os direitos creditórios que poderão ser vinculados à Emissão, decorrentes de Contratos Imobiliários a serem cedidos pela Cedente, incluindo todos os valores de principal, juros remuneratórios, encargos, correção monetária, multas, garantias, penalidades, indenizações, alienação fiduciária em garantia desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade.
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u>	os critérios previstos no Anexo I (B) do presente Termo de Securitização, os quais deverão ser atendidos de forma cumulativa e integral, e atestados pelo Servicer por meio de relatório de diligência a ser apresentado à Opea previamente à cada transferência de Novos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão;
<u>“CRI”</u>	em conjunto, os CRI Sênior e CRI Subordinado. São os certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCI;
<u>“CRI Sênior”</u>	são os CRI objeto da 1ª Série, cujo pagamento será priorizado, conforme a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Dez. Os CRI Sênior representam 90% (noventa por cento) do total dos CRI.
<u>“CRI Subordinado”</u>	são os CRI objeto da 2ª Série, cujo pagamento está subordinado ao prévio pagamento dos CRI Sênior, conforme a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Dez. Os CRI Subordinado representam 10% (dez por cento) do total dos CRI.
<u>“CRI em Circulação”</u>	para fins de quórum em Assembleia Geral, são os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles detidos pela OPEA ou mantidos em tesouraria pela OPEA, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou que sejam detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesses;
<u>“Data Base de Reajuste do CRI”</u>	a data inicial de incidência de atualização monetária e juros remuneratórios sobre os Créditos Imobiliários;
<u>“Data de Aniversário”</u>	todo o dia 22 (vinte e dois) de cada mês;
<u>“Data de Pagamento”</u>	conforme indicado no Anexo II;
<u>“Data(s) de Vencimento”</u>	as datas em que as prestações e os juros dos CRI são devidas, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização, parte integrante e indissociável deste instrumento;
<u>“Devedores”</u>	os devedores dos Créditos Imobiliários, conforme identificados no Anexo I (A) deste Termo;
<u>“Dias Úteis”</u> ou <u>“Dia Útil”</u>	quaisquer dias que não sejam sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
<u>“Documentos da Operação”</u>	quando em conjunto, (i) o Contrato de Cessão; (ii) os Contratos

	Imobiliários; (iii) este Termo de Securitização; (iv) boletim de subscrição; (v) a declaração de investidor profissional; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Servicer; (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, que deverão ser interpretados em conjunto;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	são as hipóteses relacionadas no item 13.1. abaixo que poderão ensejar a assunção imediata da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Fee Securitizadora”</u>	Remuneração devida à OPEA pela emissão e estruturação dos CRI mediante o recebimento dos Créditos Imobiliários, conforme a Cláusula Dez de Ordem de Pagamentos;
<u>“Imóveis”</u>	São os imóveis alienados fiduciariamente no âmbito dos Contratos Imobiliários;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	a Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário e dá outras providências;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>“Investimentos Elegíveis”</u>	instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
<u>“IOF/Câmbio”</u> ou <u>“IOF/Títulos”</u>	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
<u>“IPCA/IBGE”</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	conforme definido no item 11 do QUADRO RESUMO;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre a Cédula de Crédito Imobiliário e dá outras providências;
<u>“Liquidação Antecipada Obrigatória”</u>	são as hipóteses de liquidação antecipada que deverão ser realizadas pela OPEA com os recursos depositados no Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula Sexta abaixo;
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	o pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, assim como a atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a



	excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer custo da Emissão e obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes dos Contratos Imobiliários;
<b>“OPEA”</b>	<b>OPEA SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada acima;</b>
<b>“Patrimônio Separado”</b>	o 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: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados.;
<b>“Período de Capitalização”</b>	o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data Base de Reajuste do CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii), na Data de Pagamento imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;
<b>“Prêmio CRI Subordinado”</b>	Prêmio a ser pago aos CRI Subordinado nas condições estipuladas na Cláusula 10.3.;
<b>“Resgate Antecipado” ou “Amortização Antecipada”</b>	São as hipóteses de amortização/resgate antecipado previstas na Cláusula Sexta abaixo, com exceção do Resgate Obrigatório do CRI, abaixo definido;
<b>“Resgate Obrigatório do CRI”</b>	Quando o saldo devedor do CRI for equivalente à soma dos valores dos Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa, a OPEA deverá direcionar os recursos dos dois fundos para o Resgate Obrigatório do CRI. A OPEA deverá informar a data do resgate ao agente fiduciário e à B3 em até 10 (dez) dias a contar da data em que verificar tal condição.

“Resolução CVM nº 17/21”	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
“Resolução CVM nº 30/21”	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente
“Resolução CVM nº 60/21”	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM
“Titular(es) dos CRI”	os titulares dos CRI;

## **Cláusula Segunda - Da Vinculação e Características dos Créditos Imobiliários**

**2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários.** A OPEA realiza, neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contratos Imobiliários, exclusivamente aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

**2.1.1. Vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão.** A OPEA poderá, até que a Oferta seja encerrada, seja pelo decurso do prazo previsto na cláusula 4.2.5 abaixo ou pela verificação do atingimento do Valor Total da Oferta ou do Montante Mínimo, momento em que será revogada a Restrição de Negociação abaixo referida, adquirir Novos Créditos Imobiliários e vinculá-los à presente Emissão, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, que terá como objeto a alteração (i) do Anexo I (A), para incluir os Novos Créditos Imobiliários e as respectivas CCI, respectivamente vinculados à presente Emissão, (ii) do Valor Nominal Unitário dos CRI, (iii) do Valor da Emissão, limitado ao Valor Total da Oferta e (iv) das demais características dos CRI, conforme aplicável (“Aditamento”). A vinculação de Novos Créditos Imobiliários aos CRI deverá observar a proporção entre os CRI Sênior e Subordinado, conforme indicado no QUADRO RESUMO.

**2.1.1.1.** Após a vinculação dos novos créditos imobiliários à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários”, se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos no presente Termo de Securitização.

**2.1.1.2.** Os CRI ofertados estão sujeitos, dentre outras à Restrição de Negociação, até o encerramento da Oferta ou ao atingimento do Valor Total da Oferta, o que ocorrer primeiro.

**2.1.1.3.** Após a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários”, se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos no presente Termo de Securitização.

**2.1.2.** A vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão encontra-se condicionada ao atendimento, cumulativo, das seguintes condições:

(i) Relatório de diligência jurídica apresentado pelo Servicer à Securitizadora, confirmando o atendimento, pelos Novos Créditos Imobiliários, dos Critérios de Elegibilidade e da perfeita formalização do crédito imobiliário e das garantias do crédito imobiliário (alienação fiduciária, seguro DFI e seguro MIP).

(ii) celebração, às expensas do Patrimônio Separado, do respectivo Aditamento, e apresentação da declaração de custódia das CCI atualizada, nos moldes do modelo constante do Anexo III a este Termo de Securitização; e

(iii) a apresentação à Securitizadora de compromisso formal dos titulares da totalidade dos CRI em Circulação, de integralização dos novos CRI em valor correspondente ao Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários.

**2.1.3. Valor dos Créditos Imobiliários.** Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes dos Contratos Imobiliários, ora vinculados aos CRI, indicados no Anexo I (A) possuem o valor nominal indicado no QUADRO RESUMO;

**2.1.3.1.** A cada vinculação de Novos Créditos Imobiliário à presente Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes dos Contratos Imobiliários passarão a ter o valor nominal informado nos respectivos Aditamentos, sendo certo que em nenhuma hipótese o valor total dos Créditos Imobiliários poderá ser inferior ao valor do saldo devedor dos CRIs.

**2.2. Representação por CCI.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pelas CCI emitidas sob a forma escritural, com garantia real, nos termos da Lei nº 10.931/04.

**2.2.1.** Os Contratos Imobiliários e as CCI encontram-se devidamente depositados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

**2.2.2.** O Regime Fiduciário, instituído pela OPEA por meio deste Termo de Securitização, será (i) registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04 e artigo 3º inciso II do Suplemento A da Resolução CVM 60, por meio da declaração que constitui o Anexo III deste Termo de Securitização; e (ii) registrado pela Securitizadora na B3 nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103.

**2.3. Demais Características dos Créditos Imobiliários.** As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, constam do Anexo I deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e da Resolução CVM nº 60/21.

**2.5 Aquisição dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela OPEA por meio da cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

**2.6 Administração, Cobrança e Pagamento dos Créditos Imobiliários.** A administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo o atendimento aos Devedores, elaboração de relatórios e a guarda e manutenção da documentação será realizada pela Securitizadora, em conjunto com o Servicer, nos termos do Contrato de Servicer.

**2.6.2.** Nos termos do Contrato de Cessão, todos os recursos decorrentes dos pagamentos realizados pelos Devedores, cobrados e administrados pelo Servicer, deverão ser diretamente creditados na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

**2.6.3.** Nos termos do Contrato de Cessão, será permitida a negociação discricionária pelo

Servicer e pelo Securitizadora de determinadas condições dos Contratos Imobiliários, desde que observada a política de negociação, prevista no Anexo VII deste Termo.

### **Cláusula Terceira - Características dos CRI**

3.1. Os CRI objeto da presente Emissão possuem as características descritas no QUADRO RESUMO.

3.2. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI pela OPEA, por exclusivo dolo ou culpa da OPEA, não sanado no prazo de 02 (dois) Dias Úteis após a Data de Pagamento, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

### **Cláusula Quarta - Distribuição, Preço de Subscrição e Integralização**

4.1. Os CRI serão distribuídos conforme indicado no QUADRO RESUMO.

4.2. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

4.2.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta serão oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

4.2.2. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, bem como (b) à restrição de negociação, até o encerramento da Oferta ou o atingimento do Valor Total da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Restrição de Negociação”).

4.2.3.1. A Restrição de Negociação de que trata a alínea (b) do item (ii) da cláusula 4.2.2 acima, será notificada formalmente pela OPEA ao escriturador dos CRI, no ato da integralização dos CRI pelo respectivo investidor.

4.2.3. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09. A comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

4.2.4. O encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo

de 05 (cinco) Dias Úteis, contado do seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

**4.2.5.** A Oferta deverá ser concluída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar de seu início.

**4.2.5.1.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro do prazo acima, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de que trata a Instrução CVM nº 476/09 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

**4.2.5.2.** Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476/09, a Oferta deverá ser concluída no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta.

**4.2.6.** A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, mesmo antes do prazo de encerramento indicado acima, desde que haja colocação do Montante Mínimo.

**4.3.** Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de transcorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores profissionais e somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

**4.4.** Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a OPEA 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 nº 400/03, nos termos da regulamentação aplicável.

**4.5.** Observada a Cláusula 4.4. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a OPEA cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

**4.6.** O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a Data de Emissão ou desde a Data de Pagamento anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão, sendo admitido ágio ou deságio em razão das condições de mercado vigentes à época da integralização. A integralização deverá ser feita em moeda corrente nacional.

**4.7.** A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 ou mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado.

**4.8.** Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

**4.9.** Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas

Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”), e das normas estabelecidas nas *Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas* da ANBIMA, para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**Cláusula Quinta - Cálculo do Valor Nominal Unitário com Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Amortização**

5.1. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado (conforme abaixo definido), capitalizado diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados a partir da Data Base de Reajuste do CRI, conforme cláusulas abaixo:

5.2. Será considerado como “Valor Nominal Unitário Atualizado” o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Atualização Monetária, calculado conforme as fórmulas a seguir:

$$VNa = VNe \times C,$$

sendo:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após a amortização, pagamento ou incorporação dos respectivos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$NI_k$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário (“Mês ‘k’”). Exemplo para fins de entendimento: para a primeira Data de Aniversário que ocorrerá em 22 de junho de 2022 será utilizado o número índice referente a abril de 2022;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “ $k$ ” (Exemplo para fins de entendimento: para a primeira Data de Aniversário que ocorrerá em 22 de junho de 2022 será utilizado o número índice referente a março de 2022;

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data Base de Reajuste do CRI, para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Aniversário, para os demais períodos e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço,

sendo  $dcp$  um número inteiro;

$dct$  = Número de dias corridos entre a última e a próxima Data de Aniversário, sendo  $dct$  um número inteiro. Excepcionalmente para a primeira Data de Aniversário será considerado  $dct$  igual a 31 (trinta e um) dias corridos.

**5.2.1.** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, sempre na Data de Aniversário.

**5.3.** Na hipótese de não divulgação do  $NI_k$  pactuado no presente Termo de Securitização até a Data de Aniversário relacionado no Anexo II ou até a Data de Aniversário do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação da Atualização Monetária, conforme o caso, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da OPEA ou dos Titulares dos CRI.

**5.4.** Caso o IPCA/IBGE, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo do CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado pelo seu substituto legal.

**5.5.** Os Juros Remuneratórios serão pagos nos termos das fórmulas abaixo e conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II do presente Termo de Securitização:

(i) Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

onde,

$J$  = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = Conforme definido no item 5.2 acima;

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

onde:

$i$  = conforme indicado no QUADRO RESUMO;

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data Base de Reajuste do CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo  $dcp$  um número inteiro.

$dct$  = Número de dias corridos entre a última e a próxima Data de Pagamento, sendo  $dct$  um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento será considerado  $dct$

igual a 30 (trinta) dias corridos.

5.6. No âmbito da presente Emissão, a amortização mensal dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$AM_i = VNa \times Tai$$

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = Conforme definido no item 5.2 acima;

$TA_i$  = Taxa de Amortização dos CRI, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização vigente, constantes do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. Após cada parcela de amortização, o “Valor Nominal Unitário Remanescente” é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_i$$

onde:

$VNr$  = Valor Nominal Unitário Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = Conforme definido no item 5.2 acima;

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.7.1. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização,  $VNr$  assume o lugar de  $VNe$  para efeito de continuidade de atualização.

5.7.2. As tabelas de amortização, inicialmente, serão aquelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização e poderão ser alteradas pela OPEA para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI, sempre que houver necessidade.

5.7.3. Em caso de alteração das tabelas de amortização, a OPEA deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.8. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.8.1. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela OPEA e o



pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção do vencimento.

**5.8.2.** A prorrogação prevista no subitem acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela OPEA e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

#### **Cláusula Sexta - Amortização Extraordinária dos CRI**

**6.1.** A OPEA irá promover o resgate ou a amortização extraordinária, conforme o caso, dos CRI vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) em caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Devedores; (ii) caso haja sinistro coberto pelos Seguros e haja efetivo recebimento da indenização pela OPEA; (iii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados em razão da execução extrajudicial ou judicial, conforme o caso, da Alienação Fiduciária; e/ou (iv) não atendimento às Condições Nova Cessão (definidas no Contrato de Cessão), nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão (“Liquidação Antecipada Obrigatória”).

**6.1.1.** No caso de implementação da hipótese de mudança da ordem pagamento pelo inciso “iii” da cláusula 10.1.2, o Fundo de Reserva deverá ser utilizado para amortização extraordinária dos CRI Sênior, e das demais classes, se for o caso, observada a ordem de pagamentos prevista na Cláusula Dez.

**6.2.** A amortização extraordinária dos CRI será efetuada, sempre, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos juros remuneratórios previsto neste Termo de Securitização, permanecendo inalterado seu prazo de vigência, e deverá observar a ordem de pagamentos indicada na Cláusula Dez, preferindo-se a amortização dos CRI Sênior à amortização dos CRI Subordinado

**6.3.** Em caso de amortização extraordinária, a OPEA elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à Instituição Custodiante nova tabela de amortização dos CRI, recalculando, se necessário, os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

**6.4.** A OPEA comunicará a B3 e ao Agente Fiduciário com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de amortização extraordinária dos CRI pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado.

**6.5** A Amortização Extraordinária será realizada observando o regime de pagamento conforme disposto na cláusula 10.1 abaixo (Pagamento *Pro Rata* ou Pagamento Sequencial), com destinação exclusivamente à amortização dos CRI Sênior.

**6.6.** Em caso de amortização extraordinária, o pagamento aos Titulares de CRI será limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão dos CRI.

**6.7.** Haverá o resgate obrigatório dos CRI, observada a ordem de pagamentos estabelecida na Cláusula Dez, quando o saldo devedor do CRI for equivalente à soma dos valores existentes no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesa. A OPEA deverá informar a data do resgate ao Agente Fiduciário e à B3 em até 10 (dez) dias corridos a contar da data em que se verificar tal condição.

### **Cláusula Sétima - Declarações e Obrigações da OPEA**

**7.1.** A OPEA neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, observadas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação;
- (e) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) nos exatos termos do Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- (g) não há qualquer ligação entre a OPEA e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (h) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;
- (i) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da OPEA, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte as CCI, não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência; e
- (k) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

**7.2.** A OPEA se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria OPEA, observados os termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

**7.3.** A OPEA declara, quanto aos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

- (a) com base nas declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão, verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão das CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela OPEA neste Termo de Securitização, conforme Anexos IV (A) e (B);
- (b) com base nas declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos, não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que não estejam parcelados ou sejam objeto de pedido de parcelamento, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;
- (c) com base nas declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos não tem conhecimento da existência de i) restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança ou ii) existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental, que possam vir a afetar os Imóveis;
- (d) os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;
- (e) a OPEA não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da OPEA quanto às obrigações do Patrimônio Separado;
- (f) verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização;
- (g) verificou a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização; e
- (h) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta.

**7.4.** A OPEA se obriga, ainda, a elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último Dia Útil de cada mês, e disponibilizá-lo ao mercado em geral aos e ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, a partir da Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**7.4.1.** O referido relatório mensal deverá incluir o que consta no artigo 47, III da Resolução CVM 60/21, e quaisquer outras normas que vierem a sucedê-la.

**7.5.** A OPEA se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento do pedido respectivo, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários que venham a ser razoavelmente solicitadas.

**7.6.** A OPEA se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21,

que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela OPEA em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da OPEA deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

**7.6.1.** A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

**7.7.** A OPEA se compromete a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tenham se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**7.8.** A OPEA será responsável pela guarda de 01 (uma) via original do Contrato de Cessão, do presente Termo de Securitização e do Contrato de Servicer.

#### **Cláusula Oitava - Garantias**

**8.1.** A Emissão conta com as seguintes garantias descritas nessa Cláusula Oitava, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

**8.2. Regime Fiduciário.** A OPEA institui, neste Termo de Securitização, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados. Integram o referido Patrimônio Separado (i) os Créditos Imobiliários originados dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo seus acessórios; (ii) os recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva; e (iii) a Conta do Patrimônio Separado.

**8.3 Fundo de Despesas.** Será constituído um Fundo de Despesas, em montante correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado será composto e recomposto, no caso de sua insuficiência, com recursos arrecadados dos Créditos Imobiliários, observada a ordem de destinação prevista na Cláusula Dez desse Termo.

**8.4. Fundo de Reserva.** Será constituído um Fundo de Reserva em garantia do pagamento dos CRI Sênior, em montante que deverá corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme indicado no QUADRO RESUMO. O Fundo de Reserva será composto e recomposto, no caso de sua insuficiência, com recursos arrecadados dos Créditos Imobiliários, observada a ordem de destinação prevista neste Termo na Cláusula Dez. O Fundo de Reserva deverá ser desconstituído após a amortização total dos CRI Sênior.

**8.4.1.** Os recursos depositados no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas poderão ser aplicados pela OPEA, em Investimentos Elegíveis. Eventual crédito por imposto de renda retido por conta das aplicações feita pela OPEA nos Investimentos Elegíveis, competirá exclusivamente à OPEA, na qualidade de titular de tais aplicações financeiras.

**8.4.2.** Sempre que ocorrer o inadimplemento das obrigações principais ou acessórias, assumidas pelos Devedores por força dos Contratos Imobiliários, a OPEA poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o pagamento dos CRI Sênior, observada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Dez.

**8.5 Alienação Fiduciária:** Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários os Devedores constituíram, em cada um dos Contratos Imobiliários, a alienação fiduciária de imóveis.

**8.6.** Verificada a inadimplência dos Devedores, com relação aos Contratos Imobiliários, fica a OPEA, autorizada a dar início ao procedimento de excussão das garantias vinculadas aos respectivos contratos, se aplicável, a seu exclusivo critério e, observados os procedimentos específicos de cada Contrato Imobiliário.

**8.7 Seguro:** Em garantia dos Créditos Imobiliários os Devedores contrataram as Apólices de Seguros MIP e as Apólices de Seguro DFI e a OPEA deverá periodicamente realizar a renovação de referidas apólices quando do término de sua vigência.

**8.7.1.** Os valores referentes aos respectivos prêmios deverão ser pagos pela OPEA com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os devedores do Créditos Imobiliários realizam o pagamento individual do prêmio para a OPEA por meio de boleto bancário enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Contratos Imobiliários.

#### **Cláusula Nona - Autorização para a Realização da Emissão**

**9.1.** A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na Reunião do Conselho de Administração da OPEA indicada no QUADRO RESUMO.

#### **Cláusula Dez - Ordem de Pagamentos**

**10.1.** Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, observado o disposto no item 10.1.1. abaixo:

##### **Pagamento Pro-Rata**

- (i) despesas do Patrimônio Separado (“Despesas”);
- (ii) composição e recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) composição e recomposição do Fundo de Reservas, caso necessário
- (iv) remuneração dos CRI Sênior;
- (v) amortização Programada dos CRI Sênior no respectivo período;
- (vi) amortização Extraordinária dos CRI Sênior, conforme Cláusula Sexta;
- (vii) remuneração dos CRI Subordinado;
- (viii) amortização dos CRI Subordinado no respectivo período; e
- (ix) amortização extraordinária na proporção do saldo devedor de cada série.

**10.1.1. Aceleração de Pagamentos dos CRI Sênior:** Na hipótese de verificação pela Securitizadora, com base nas informações encaminhadas pelo Servicer, de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na forma acima prevista na Cláusula 10.1., passando automaticamente a ser

efetuado na forma sequencial prevista na Cláusula 10.2. abaixo (Ordem de Pagamentos Sequencial) (“Eventos de Aceleração de Pagamentos”):

- (i) se a média móvel trimestral do Saldo Devedor dos Contratos Imobiliários inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias for superior a 7% (sete por cento) do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários;
- (ii) se a média ponderada do Loan to Value (LTV) dos Créditos Imobiliários for igual ou superior a 70% (setenta por cento);
- (iii) se o saldo devedor dos CRI Sênior for igual ou inferior a 5% (cinco por cento) do Valor de Emissão dos CRI Sênior na Data de Emissão;

**10.1.3.** Caso deixem de ser verificados os Eventos de Aceleração de Pagamentos, a ordem de pagamentos voltará a observar a ordem estabelecida na Cláusula 10.1. (Pro-Rata).

## **10.2. Ordem de Pagamentos Sequencial**

- (i) Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (iv) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Sênior;
- (v) remuneração dos CRI Sênior;
- (vi) Amortização Programada dos CRI Sênior no respectivo período; e
- (vii) Amortização Extraordinária dos CRI Sênior.

### **10.2.1. Ordem de Pagamentos Sequencial - Após a liquidação total dos CRI Sênior;**

- (i) Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (iv) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Subordinado;
- (v) remuneração dos CRI Subordinado; e
- (vi) amortização dos CRI Subordinado no respectivo período.

**10.3.** Caso o saldo devedor dos CRI Subordinado for igual ou inferior a 5% (cinco por cento) do Valor de Emissão dos CRI Subordinado na Data de Emissão haverá a liquidação do Patrimônio Separado com pagamento aos investidores da respectiva série com os Créditos Imobiliários, bens não de uso e recursos em aplicações financeiras, descontado todas as despesas para encerramento do Patrimônio Separado.

## **Cláusula Onze - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado**

**11.1.** Na forma do artigo 24 da MP 1.103, a OPEA institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (e todos os seus acessórios, inclusive suas garantias) vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, o lastro necessário e exclusivo para a emissão dos CRI, incluindo, os bens, direitos e garantias vinculados à Emissão.

**11.1.1.** O Regime Fiduciário, instituído pela OPEA por meio deste Termo de Securitização, será (i) registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04 e artigo 3º inciso II do Suplemento A da Resolução CVM 60, conforme consta da minuta do Anexo III, parte integrante e indissociável do presente instrumento; e (ii) registrado pela Securitizadora na B3 nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103.

**11.2.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e todos os seus acessórios que os representam, incluindo, os bens, direitos e garantias vinculados à Emissão, sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da OPEA até que se complete a amortização final dos CRI.

**11.3.** Na forma do artigo 26 da MP 1.103, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, os bens, direitos e garantias vinculados à Emissão, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da OPEA, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da OPEA, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**11.4.** A OPEA administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, conservação de suas garantias nos limites dos respectivos instrumentos conforme aplicável e manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização do principal, juros remuneratórios e demais encargos acessórios.

**11.5.** A OPEA não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

**11.6.** 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 Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103.

**11.7.** Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**11.8.** Todos os recursos geridos pela OPEA em razão da emissão e administração dos CRI serão

mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

**11.8.1.** Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela OPEA, nos Investimentos Elegíveis.

**11.8.2.** Durante o período em que permanecerem aplicados os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, diante da titularidade de tais aplicações, pela OPEA, fica certo e ajustado que a esta competirá o aproveitamento de eventuais créditos decorrentes de retenção de impostos efetuada em tais aplicações financeiras, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

**11.8.3.** A OPEA, e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos acima mencionados, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

#### **Cláusula Doze - Agente Fiduciário**

**12.1.** A OPEA nomeia e constitui o Agente Fiduciário, para desempenhar esta função na Emissão. O Agente Fiduciário neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a OPEA, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**12.2.** O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições e demais Documentos da Operação;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) não tem qualquer impedimento legal, para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- f) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- g) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, 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;



- h) não tem qualquer ligação com a OPEA que o impeça de exercer suas funções;
- i) não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- j) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, relativos aos Créditos Imobiliários e Garantias iniciais, existentes e vinculados pela Securitizadora na data da assinatura do presente Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos novos Créditos Imobiliários e suas respectivas Garantias, quando forem firmados os competentes aditamentos aos presente Termo de Securitização; e
- i) na presente data atua como Agente Fiduciário nas emissões de títulos ou valores mobiliários descritos no Anexo VI deste Termo.

**12.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

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

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, baseado nas informações prestadas pela Securitizadora;
- f) acompanhar a prestação das informações periódicas pela OPEA e alertar os Titulares dos CRI, em seu relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- g) acompanhar a atuação da OPEA na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

- i) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Cedente ou eventual coobrigado ou dos Devedores, conforme o caso;
- l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da OPEA ou do Patrimônio Separado;
- m) convocar, caso a OPEA não o faça, a Assembleia Especial de Investidores, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- n) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive, mediante gestão junto ao escriturador dos CRI e à Securitizadora;
- p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela OPEA, , de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela OPEA, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 07 (sete) Dias Úteis após a sua ciência a respeito do inadimplemento; e
- p) fornecer, nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103/2022 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103/2022.

**12.4.1.** Anualmente, em até 04 (quatro) meses após o fim do exercício social, o Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter o previsto na Resolução CVM nº 17/21.

**12.5.** Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

**12.5.1.** Parcela única de implantação no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro; e Parcelas mensais de R\$1.583,33 (mil quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos), cujo valor anual corresponde a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) sendo que a primeira deverá ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos mensais subsequentes até a Data de Vencimento ou enquanto o Agente Fiduciário estiver atuando na em atividades inerentes à sua função, calculadas pro rata die, se necessário. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**12.5.1.1.** 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 Especiais de Investidores, sejam 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 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**12.5.2.** A Remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**12.5.3.** As parcelas da Remuneração do Agente Fiduciário e da Cláusula 12.5.1.1 acima serão atualizadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**12.5.4.** A primeira parcela da Remuneração do Agente Fiduciário será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

**12.6.** A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas, tais como, com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, notificações, extração com certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais poderão ser cobertas pelo Fundo de Despesas, se necessário, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou por meio de reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal à OPEA, ao Agente Fiduciário ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, sempre que possível, previamente aprovadas pela

OPEA.

**12.6.1.** Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

**12.6.2.** A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), ), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**12.7.** Sobre os valores em atraso devidos pela OPEA ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória 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 atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* se necessário.

**12.8.** A OPEA ressarcirá, às expensas do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas, tais como, com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à OPEA dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

**12.9.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

**12.10.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores do CRI, observado o quórum previsto acima, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

**12.11.** O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições

e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**12.12.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

### **Cláusula Treze - Liquidação do Patrimônio Separado**

**13.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Securitizadora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) 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) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

**13.1.1.** Na hipótese de insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar os CRI, caberá ao agente fiduciário convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**13.2.** A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**13.3.** Caso a Assembleia Especial de Investidores a que se refere o item 13.2. acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação e caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI em circulação não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

**13.4.** Na Assembleia Especial de Investidores, deverão ser observadas as regras previstas na Cláusula XIV abaixo, especialmente o Quórum de deliberação da do item 14.11.

**13.5.** Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI 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 forma de administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Securitizadora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**13.6.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado, bens ou direitos deles decorrentes e sobre a Conta do Patrimônio Separado e Garantias aos Titulares dos CRI (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral de Investidores prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**13.7.** Nas hipóteses do item 13.1. acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

**13.9.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 26 da MP 1.103, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

#### **Cláusula Quatorze - Assembleia Especial de Investidores dos CRI**

**14.1.** Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores (“AEI”), a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse.

**14.2.** Convocação: A assembleia poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela OPEA, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação ou, ainda, pela CVM.

**14.3.** Forma de Convocação: A convocação da AEI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores.

**14.3.1.** A publicação de convocação da AEI será realizada uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.3.2.** Na mesma data acima, as publicações de editais de convocação de AEI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**18.3.** A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da assembleia especial de investidores, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/21.

**14.4. Antecedência e conteúdo da Convocação:** A convocação será feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**14.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**14.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

**14.7. Instalação:** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a AEI se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

**14.8. Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) à Emissora.

**14.9. Votos:** Cada CRI em circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias, sendo que cada voto será proporcional ao valor que cada CRI representa em relação à totalidade da Emissão. Admite-se a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, com poderes específicos para a tomada das decisões objeto da ordem do dia de cada assembleia.

**14.9.1.** Somente podem votar na AEI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**14.10. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na

Resolução CVM nº 60/21, se aplicável.

**14.11. Quórum de Deliberação:** Salvo quando disposto de outra forma no presente Termo de Securitização ou na lei, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares do CRI presentes na referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

**14.12. Quórum Qualificado:** As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (vi) renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares do CRI, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**14.12.1.** As deliberações pertinentes à substituição do Servicer serão tomadas em assembleia de titulares de CRI entre as séries Sênior e Subordinada com quórum de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI, sendo certo que os CRI Subordinado terão o poder de veto na decisão tomada em assembleia.

**14.13.** Os Titulares dos CRI reconhecem que as decisões tomadas em assembleia são válidas e eficazes, conforme procedimentos descritos acima, comprometendo-se, ainda, a cumprir fielmente a todas e quaisquer decisões deliberadas pela assembleia, independentemente de terem comparecido à assembleia.

**14.14. Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**14.15. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 60/21, se aplicável.

**14.16. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**14.17. Consulta formal:** Além das deliberações tomadas em Assembleia Especial de Investidores,



é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**14.18.** Atas da Assembleia Especial de Investidores e encaminhamento para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

#### **Cláusula Quinze - Despesas do Patrimônio Separado**

**15.1.** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) a despesa do Fee da Securitizadora;
- (b) as despesas recorrentes com a gestão dos CRI, cobrança ordinária e de créditos inadimplentes, realização, administração, custódia, e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado OPEA;
- (c) as despesas recorrentes com a OPEA, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, instituição financeira responsável pela escrituração dos CRI, instituição financeira responsável pela liquidação dos eventos de pagamento dos CRI junto à B3, auditor independente e auditor fiscal, terceiro contratado para auditoria do patrimônio separado, bem como as despesas com procedimentos legais (incluindo sucumbência) e registros perante os órgãos de registros competentes, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (d) os custos e despesas relativas à execução judicial ou extrajudicial das garantias dos Créditos Imobiliários incluindo, mas não se limitando a comissões de leiloeiros, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis na consolidação de propriedade;
- (e) retificação do registro da CCI e dos CRI na B3, inclusive custos de advogados e no Cartório de Registro de Imóveis, quando necessário;
- (f) as despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e *conference calls*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão dessa prestação de serviços.
- (g) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de maneira a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias;
- (h) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou comprovada culpa por parte da OPEA ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme

vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou que puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e

(i) Os custos da contratação de eventual prestador de serviço a ser exigido por órgãos reguladores do mercado de valores mobiliários, conforme eventuais alterações normativas.

**15.2.** Considerando-se que a responsabilidade da OPEA se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado permaneça insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima e tais despesas não sejam pagas pela Cedente, referidas despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Cedente, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável.

**15.2.1.** Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

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

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

**15.3.** São de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 15.1 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados na Cláusula Quinze.

**15.4. Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários incorridos pela Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Securitizadora, Agente

Fiduciário dedicados a tais atividades, ou de profissionais que venham a ser contratados para tais atividades, deverão ser arcados pela Cedente.

**15.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado com a outorga da respectiva quitação pelo Agente Fiduciário, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos pertencerão, com exclusividade, à Emissora.

#### **Cláusula Dezesseis - Remuneração da OPEA**

**16.1.** Pela administração do patrimônio separado dos CRI a OPEA o valor mensal de R\$ 6.150,00 (seis mil cento e cinquenta reais), sendo o primeiro deles devido na data da integralização dos CRI e os demais nas mesmas datas dos meses seguintes. O valor aqui referido constituirá despesa do patrimônio separado e da emissão. Será devida remuneração mensal adicional de R\$ 1.000,00 (mil reais) para operações de 60 a 120 contratos ativos, e assim por diante, cujos valores serão adicionados e faturados juntamente com a taxa de administração.

**16.2.** O valor previsto no item 16.1 acima será atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

**16.3.** Caso não existam recursos suficientes no Patrimônio Separado para honrar o valor indicado no item 16.1., haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor em aberto, bem como juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, ficando o valor em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data do seu vencimento até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

**16.4.** O valor indicado no item 16.1 acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração da OPEA, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**16.5.** Remuneração da OPEA no caso de Reestruturação dos CRI: Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à OPEA o valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Fee de Reestruturação").

**16.5.1.** O Fee de Reestruturação inclui a participação da OPEA em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na cláusula 15.1 acima.

**16.5.2.** Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

**16.5.3.** O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pelo Cedente dos Créditos Imobiliários, o Cedente será o responsável pelo pagamento; (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI serão o responsável pelo pagamento com os recursos do patrimônio separado; ou (iii) caso a demanda da reestruturação seja dada pela Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI o “Devedor(es) do Fee de Reestruturação” será o Patrimônio Separado.

**16.5.4.** Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento do Fee de Reestruturação nas hipóteses (ii) e (iii) da cláusula 16.5.3 acima, os Titulares de CRI deverão aportar recursos no Patrimônio Separado na proporção de cada Titular de CRI de forma a viabilizar o pagamento.

**16.5.5.** O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da OPEA. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda - IR.

**16.6.** Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

### **Cláusula Dezessete - Tratamento Tributário**

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

*(i) Imposto sobre a Renda Retido na Fonte - IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A partir de 01 de janeiro de 2005, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033/04, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas regressivas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Estes prazos de aplicação são contados da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação

como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

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

A partir de 01 de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

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. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o País, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, Resolução CMN nº 4373. Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF:

As liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso e retorno de recursos no e do País destinados à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota zero. No entanto, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser alterada a qualquer momento pela Presidência da República, até o máximo de 25% (vinte e cinco por cento).

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos, com alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos. Entretanto, em caso de resgate, cessão ou repactuação de certificados de recebíveis imobiliários em prazo inferior a 30 (trinta) dias, o IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um inteiro por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/Títulos pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela OPEA, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor total das receitas auferidas no mês das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637/02, desde 01 de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833/03, desde 01 de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi

elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/05, até 30 de junho de 2015. A partir de 1º de julho de 2015, entra em vigor o Decreto 8.426 de 1º de abril de 2015, que revogou o Decreto nº 5.442/05, ficando restabelecidas para 0,65%, em relação ao PIS e 4%, para a COFINS as alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras auferidas pelas Pessoas Jurídicas sujeitas ou parcialmente sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa, de tais contribuições.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de recebimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

Sem prejuízo do disposto acima, caso os CRI atendam ao disposto na Lei nº 12.431/11, ficará reduzida a zero a alíquota:

(a) do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea “a” do parágrafo 2º do artigo 81 da Lei nº 8.981/95, produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), e

(b) do IOF/Câmbio.

#### **Cláusula Dezoito - Publicidade**

**18.1.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://opeacapital.com>) imediatamente após a realização ou após a ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/21 e a MP 1.103, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

**18.1.1.** Os tais como edital de convocação de AEI observarão o disposto na Cláusula XIV acima.

### **Cláusula Dezenove - Disposições Gerais**

**19.1.** 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 OPEA, 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 OPEA ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

**19.3.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados o quórum previsto neste Termo de Securitização, e (ii) pela OPEA.

**19.3.1.** As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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.

**19.4.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**19.5.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da OPEA ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela OPEA ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da



OPEA elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**19.6.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do referido documento.

**19.7.** 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 pela OPEA das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

#### **Cláusula Vinte - Notificações**

**20.1.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a **OPEA**:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-000 - São Paulo - SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

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

Para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

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

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

CEP 04.534-004 - São Paulo - SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

**20.2.** 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, bem como e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado, sob pena de se considerar realizada a intimação não realizada por mudança de endereço que não tenha sido comunicada.

#### **Cláusula Vinte e Um - Fatores de Risco**

**21.1.** O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve uma série de riscos que

deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à OPEA, à Cedente, aos Devedores e aos próprios CRI. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

## **RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

***O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da OPEA, dos Devedores, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.***

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais dos Devedores poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior, tal como a recente pandemia causada pelo Covid 19, popularmente conhecida como Corona Vírus.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a OPEA depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

### ***Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real***

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

***A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.***

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a OPEA e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, 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 OPEA e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a OPEA e a Cedente, 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 OPEA e da Cedente.

#### ***Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF***

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF, ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

#### ***Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países***

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da OPEA, e dos Devedores. 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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

### ***Efeitos da elevação súbita da taxa de juros***

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

## **RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA**

### ***Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI***

As fontes de recursos da OPEA para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos de tais obrigações 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, bem como para a excussão dos demais bens objeto das demais Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, e após a utilização da totalidade do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, a OPEA não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

### ***Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de amortização extraordinária***

Na ocorrência das hipóteses de amortização extraordinária parcial ou total previstas no presente Termo de Securitização, o Titular de CRI receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular de CRI deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar, caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### ***Riscos relativos à execução das Garantias***

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

O Fundo de Reserva pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e total dos CRI.

É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à

legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das garantias, a não alienação em leilão dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária, poderão representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas a frustração da percepção da remuneração contratada, mas também a incidência de custos adicionais.

### ***Ausência de coobrigação da OPEA***

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da OPEA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI.

### ***Riscos Financeiros***

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, poderá afetar negativamente a sua capacidade de pagamento e o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

Não há qualquer coobrigação por parte da Cedente e da Securitizadora em relação à adimplência dos Créditos Imobiliários cedidos.

### ***Quórum de deliberação***

As deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas pelo quórum estabelecido nesse instrumento. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI.

### ***Baixa liquidez no mercado secundário***

O mercado secundário de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o seu vencimento.

### ***Risco legal***

Não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos Documentos da Operação.

Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a constituição das garantias foram realizadas com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão ou dos Créditos Imobiliários, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares de CRI.

### ***Recente Publicação do Marco Legal da Securitização***

Em razão da recente publicação da Medida Provisória 1.103, de 16 de março de 2022 (“MP .103”), o governo federal ratificou toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão. Entretanto, a MP 1.103 ainda não foi convertida em Lei, e, 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

### ***Risco em função da dispensa de registro da oferta dos CRI na CVM***

A oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela OPEA e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

### ***Manutenção do registro de companhia aberta***

A atuação da OPEA como securitizadora de créditos imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a OPEA não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

### ***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 a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### ***Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.***

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, também

não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação desses valores mobiliários no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do certificado de recebível imobiliário, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação desse estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do certificado de recebível imobiliário são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383/91, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850/94, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Além disso, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

#### ***Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado***

O Patrimônio Separado, Emissora, o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviços dos CRI poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus mesmos interesses relacionados com a prestação dos serviços no âmbito dos CRI. Exemplificadamente esta defesa de interesses pode ser a defesa em ações judiciais movidas por devedores contra o Patrimônio Separado, Emissora, o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviços dos CRI. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, os Titulares de CRI podem ter suas rentabilidades dos CRI afetadas.

#### ***Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares de CRI***

Em casos de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas, inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Investimentos Elegíveis, deverá ser convocada Assembleia Geral para aprovar o aporte de recursos por parte dos Titulares de CRI ou a liquidação, total ou parcial do Patrimônio Separado. Caso os Titulares de CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional não tenham recursos suficientes para tanto, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos para manutenção da defesa dos interesses, podendo causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI. Caso os Titulares de CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI ficarão obrigados a aportar recursos adicionais no Patrimônio Separado, o que pode causar reduções em suas rentabilidades.

#### **RISCOS DA OPERAÇÃO**

### **Limitação do Escopo da Due Diligence**

No âmbito da análise realizada, os antecessores dos imóveis alienados fiduciariamente não foram objeto de qualquer auditoria jurídica.

A análise teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório elaborado pelo Servicer, com base nos documentos analisados quando da concessão dos Créditos Imobiliários e relativos à Cedente bem como relativo aos seguros aqui previstos, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao seu conhecimento e à sua análise, bem como fatos supervenientes, possam afetar negativamente os CRI, notadamente a constituição, manutenção e execução das garantias imobiliárias relacionadas.

### **Insuficiência de Recursos para a Constituição/manutenção dos Fundos de Reserva e de Despesas**

Considerando que os Fundos de Reserva e Despesas serão constituídos e, posteriormente, reforçados, se necessário, com os recursos provenientes da arrecadação dos Contratos Imobiliários, após o pagamento das despesas da operação em aberto e das respectivas parcelas do CRI, a constituição/reforço dos referidos fundos depende do pagamento tempestivo e completo por parte dos Devedores, por força dos Contratos Imobiliários. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a adimplência dos Contratos Imobiliários poderá afetar negativamente as respectivas garantias.

### **Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários**

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### **Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis**

Os Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis. Portanto a recuperação de Créditos Imobiliários inadimplentes pode depender da excussão de tais Imóveis. Caso os processos de avaliação dos Imóveis tenham sido falhos, e os preços dos Imóveis venham a se verificar insuficientes para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

### **Riscos relacionados à desapropriação total ou parcial dos imóveis objeto das Alienações Fiduciárias**

Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos imóveis dados em Alienação Fiduciária pelos respectivos Clientes, considerando que, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a proprietária fiduciária dos imóveis passou a ser a OPEA, eventuais indenizações pagas pelo poder público deveriam ser realizadas diretamente para a OPEA. No entanto, o valor de referidas



indenizações podem não ser suficientes para fazer frente ao pagamento dos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS À OPEA**

### ***Crescimento da OPEA e seu capital***

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

### ***Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores***

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

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

### ***A OPEA é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta***

A OPEA tem por objeto atuar como OPEA de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a OPEA não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

### ***A importância de uma equipe qualificada***

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

### ***Risco relacionado a fornecedores da OPEA***

***A OPEA contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades***

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

### **Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da OPEA**

Nos termos do artigo 24 da MP 1.103, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da OPEA não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela OPEA, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Nestas circunstâncias, a OPEA será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a OPEA terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da OPEA, de R\$ 14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2022, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a OPEA disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada.

### **Cláusula Vinte e Dois - Classificação de Risco**

**22.1.** Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por Agência de Rating.

### **Cláusula Vinte e Três - Foro**

**23.1.** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento

**23.2.** Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo

cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 26 de maio de 2022.

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

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 11ª Emissão Opea Securitizadora S.A., firmado entre Opea Securitizadora S.A., na qualidade de Emissora e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Agente Fiduciário, em 26 de maio de 2022)

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Marcelo Leitão da Silveira  
CPF/ME: 021.590.957-70  
Cargo: Diretor

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
CPF/ME: 328.686.498-66  
Cargo: Procuradora

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

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/ME: 090.766.477-63  
Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite  
CPF/ME: 011.155.984-73  
Cargo: Procurador

Testemunha 1:

Testemunha 2:

Nome: Vinicius Moreira Pádua  
CPF: 430.438.088-51

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF: 111.768.157-25

**ANEXO I (A)**  
**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AO CRI**

Cliente	IF	CPF/CNPJ	Matrícula	RGI	Data Contrato	Valor de avaliação	Saldo devedor 31/05/2022	Taxa de juros (a.a.)	Indexado
ABBOUD MIGUEL ABI DIWAN JUNIOR	21L01031046	427.548.876-87	80.447	1º RGI DE BELO HORIZONTE/MG	20/12/2021	R\$ 284.000,00	R\$ 64.503,29	10,42%	IPCA - IBGE
ABNER FEIJO	22B00649545	318.962.798-30	133.654	1º RGI DE SANTO ANDRÉ/SP	09/02/2022	R\$ 610.000,00	R\$ 171.118,77	13,95%	IPCA - IBGE
AGLAIA MARIA FERNANDES GASPAR VIEIRA	21G00480282	231.972.003-06	50.352	RGI DA 2ª ZONA FORTALEZA/CE	07/07/2021	R\$ 373.000,00	R\$ 216.225,95	11,30%	IPCA - IBGE
ALEXANDRE PIAZZAROLLI DOS SANTOS CARDOSO	22A01140242	088.676.188-30	93.236	RGI DE BARUERI/SP	26/01/2022	R\$ 5.861.000,00	R\$ 1.437.190,42	13,34%	IPCA - IBGE
ANA MARIA PETRILLI	22A00789726	956.159.898-15	34.908	17º RGI DE SÃO PAULO/SP	18/01/2022	R\$ 318.000,00	R\$ 83.324,63	11,13%	IPCA - IBGE
ANDERSON CORDEIRO DE VASCONCELOS	21J00924751	303.395.248-80	151.172	3º RGI DE SÃO PAULO/SP	20/10/2021	R\$ 394.000,00	R\$ 237.893,32	10,52%	IPCA - IBGE
ANDERSON ZANELLI	21I00249694	869.216.069-53	APTO 102.461 VAGA DUPLA 102.624 VAGA SIMPLES 102.627	1º RGI DE LONDRINA/PR	03/09/2021	R\$ 1.214.000,00	R\$ 231.821,78	9,21%	IPCA - IBGE
ANDRE CANDIDO GIBBON	21G00759320	218.715.548-02	168.203	6º RGI DE SÃO PAULO/SP	20/07/2021	R\$ 821.000,00	R\$ 479.049,60	9,04%	IPCA - IBGE
ANDRE MARCONATTO	21J00925006	158.642.718-02	77.561	RGI DE GUARUJÁ/SP	22/10/2021	R\$ 2.546.000,00	R\$ 962.845,99	12,37%	IPCA - IBGE
ANDREA DE MARCO	21J00925225	104.034.618-98	137.560	1º RGI DE SANTO ANDRÉ/SP	20/10/2021	R\$ 305.000,00	R\$ 145.515,36	11,15%	IPCA - IBGE
ANTONIO FERREIRA MACIEL FILHO	22A00880715	011.353.858-82	APTO 472.560 VAGA 472.727	11º RGI DE SÃO PAULO/SP	06/01/2022	R\$ 660.000,00	R\$ 480.042,53	14,00%	IPCA - IBGE
APARECIDA RIX SILVA	22A00789688	130.544.888-02	74.955	RGI DE GUARUJÁ/SP	18/01/2022	R\$ 1.176.000,00	R\$ 671.679,56	11,79%	IPCA - IBGE
BRUNO CARIGNANI ALVES	21H01000869	180.037.288-43	207.328	6º RGI DE SÃO PAULO/SP	24/08/2021	R\$ 732.000,00	R\$ 174.214,41	9,03%	IPCA - IBGE
CARLA FORTE MONTEFUSCO	21D00805968	263.095.908-20	139.635	RGI DE ATIBAIA/SP	22/04/2021	R\$ 753.000,00	R\$ 296.096,28	15,15%	IPCA - IBGE
CAROLINA SALOMAO FERA	21K00995571	306.935.498-07	212.348	15º RGI DE SÃO PAULO/SP	11/11/2021	R\$ 1.150.000,00	R\$ 676.627,11	10,66%	IPCA - IBGE
CLAUDIO DE MORAES JUNIOR	21L01227891	274.467.918-61	62.529	1º RGI DE SÃO PAULO/SP	02/12/2021	R\$ 482.000,00	R\$ 236.761,87	11,12%	IPCA - IBGE
CLAUDIO ROBERTO CASSOLA	21G00776385	027.613.538-54	55.163	1º RGI DE MOGI DAS CRUZES/SP	23/07/2021	R\$ 397.000,00	R\$ 122.568,27	11,84%	IPCA - IBGE

CRISTIAN DIOR COELHO SILVEIRA	21F01058633	817.170.750-53	APTO 131.922 BOX 131.907	RGI 1º ZONA CAXIAS DO SUL/RS	23/06/2021	R\$ 239.000,00	R\$ 123.370,04	9,79%	IPCA - IBGE
CRISTINA MENDONCA GODOY MORAIS	21I00249661	068.489.578-10	118.768	1º RGI DE CAMPINAS/SP	01/09/2021	R\$ 757.000,00	R\$ 328.200,02	12,01%	IPCA - IBGE
DANIELA DE BARROS CARVALHO	21H01083543	042.784.051-11	28.706	4º RGI DISTRITO FEDERAL/DF	11/08/2021	R\$ 301.000,00	R\$ 62.849,77	9,06%	IPCA - IBGE
DENY SULLIVAN BARRETO CAMPOS RAMOS	21L01227894	022.724.701-90	126.716	6º RGI CUIABÁ/MT	01/12/2021	R\$ 146.000,00	R\$ 70.981,63	9,22%	IPCA - IBGE
DOMINGAS NEUSA CAVALERO COELHO	21F01036145	199.502.339-68	128182	1º RGI DE MARINGÁ/PR	24/06/2021	R\$ 531.000,00	R\$ 71.485,96	8,74%	IPCA - IBGE
DULCINEIA PRINCE	22A01127467	964.452.628-72	156220	2º RGI DE CAMPINAS/SP	04/01/2022	R\$ 1.280.000,00	R\$ 556.944,34	12,67%	IPCA - IBGE
EDUARDO GUARAGNI	22A00789744	001.794.290-00	APTO 54889 BOX 54890	RGI 1ª ZONA CAXIAS DO SUL/RS	14/01/2022	R\$ 215.000,00	R\$ 57.369,36	11,19%	IPCA - IBGE
EDUARDO SILVEIRA LEITE	22A00880813	038.387.815-20	9444	RGI 4ª CIRCUNSCRIÇÃO ARACAJU/SE	18/01/2022	R\$ 1.075.000,00	R\$ 333.576,35	15,03%	IPCA - IBGE
FABRICIO FRANCK LICKS	21L01281620	004.407.940-05	APTO 404 - 26.344 BOX 11 - 26.330 BOX 13 - 26.332	RGI DE GRAMADO/RS	08/12/2021	R\$ 1.260.000,00	R\$ 584.424,91	11,29%	IPCA - IBGE
FELIPE CADORIN	21K00995617	345.778.868-55	123220	1º RGI DE CAMPINAS/SP	11/11/2021	R\$ 253.000,00	R\$ 143.809,25	10,65%	IPCA - IBGE
FILIFE LEANDRO PEREIRA DE OLEVARIO	21G00481567	377.109.538-75	188106	RGI DE SUMARÉ/SP	01/07/2021	R\$ 245.000,00	R\$ 138.850,69	9,11%	IPCA - IBGE
FLAVIA DA SILVA BORGES	21L01012056	449.909.870-04	3927	RGI DE CANELA/RS	13/12/2021	R\$ 810.000,00	R\$ 386.558,68	13,06%	IPCA - IBGE
FREDERICO BORTOLATO	21K00995918	286.495.278-50	80194	RGI DE COTIA/SP	10/11/2021	R\$ 827.000,00	R\$ 220.881,41	9,22%	IPCA - IBGE
GERALDO SANTOS CASTRO FILHO	21H01001125	679.215.408-30	104142	2º RGI DE SÃO PAULO/SP	24/08/2021	R\$ 1.886.000,00	R\$ 425.713,60	11,10%	IPCA - IBGE
GRACE ROBERTA HAYASHIDA DE AZEVEDO	21I00826820	154.875.008-51	111177	RGI DE SUMARÉ/SP	17/09/2021	R\$ 406.000,00	R\$ 178.070,60	11,86%	IPCA - IBGE
JOSE CARLOS FERREIRA SANTOS	22A00883551	130.941.905-10	27049	7º RGI DE SALVADOR/BA	17/01/2022	R\$ 1.390.000,00	R\$ 410.273,53	11,43%	IPCA - IBGE
JOSE MOACIR DE LARA VAZ	21K00995996	299.605.769-49	APTO - 84.028 VAGA - 84.029	2º RGI DE CURITIBA/PR	08/11/2021	R\$ 344.000,00	R\$ 183.044,89	9,23%	IPCA - IBGE
JOSEPH NICOLAS SADDI FILHO	21L01012254	752.360.606-72	284	9º RGI DE BELO HORIZONTE/MG	02/12/2021	R\$ 689.000,00	R\$ 270.675,85	10,40%	IPCA - IBGE
JOSIANE APARECIDA DANTAS MARTINS	21I00827084	182.145.538-06	208048	3º RGI DE CAMPINAS/SP	17/09/2021	R\$ 1.430.000,00	R\$ 856.511,36	9,92%	IPCA - IBGE
LEONARDO LIRA DE CASTRO	22C00243012	522.638.942-68	23502	2º RGI DE MANAUS/AM	04/03/2022	R\$ 270.000,00	R\$ 136.278,98	16,48%	IPCA - IBGE

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Guerra Fernandes Moreira, Nilson Raposo Leite, Nilson Raposo Leite, Luiz Carlos Viana Girao Junior, Vinicius Moreira Padua, Marcelo Leitao Da Silva e Bianca Galdino Batistela.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código AE93-09A0-2EB7-1C72.

LUDMILA DANTAS FEITOSA	21H01001436	339.610.408-00	84132	1º RGI DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	18/08/2021	R\$ 201.000,00	R\$ 74.924,85	11,23%	IPCA - IBGE
MARCOS ANTONIO CALADO BORGES	21K00996022	007.306.018-62	105541	3º RGI DE SÃO PAULO/SP	09/11/2021	R\$ 520.000,00	R\$ 166.181,39	9,16%	IPCA - IBGE
MARIA VALERIA DE MIRANDA DESSEWFFY	21L01281623	092.559.638-80	APTO - 29.317 VAGA - 29.318	18º RGI DE SÃO PAULO/SP	15/12/2021	R\$ 705.000,00	R\$ 111.261,57	9,24%	IPCA - IBGE
MAYZA MORGANA CHAVES TORRES	21L01095551	809.850.601-82	66174	2º RGI DE ANÁPOLIS/GO	07/12/2021	R\$ 1.830.000,00	R\$ 1.125.587,40	12,43%	IPCA - IBGE
MILAYNE CARVALHO STEINMETZ	22A00789756	950.790.171-04	32123	RGI DE SORRISO/MT	03/01/2022	R\$ 480.000,00	R\$ 185.934,61	15,38%	IPCA - IBGE
MONICA GERBER BOSSOLAN	21J00925267	060.495.568-57	88161	3º RGI DE SÃO PAULO/SP	25/10/2021	R\$ 510.000,00	R\$ 297.154,48	10,48%	IPCA - IBGE
PIERRE COSTA VIANA	22B00450821	777.602.203-91	021.18	RGI DE CAUCAIA/CE	11/02/2022	R\$ 510.000,00	R\$ 242.694,26	12,52%	IPCA - IBGE
PRISCILA TAEKO FRANCISCO HARADA	22A00883121	392.893.768-56	163367	1º RGI DE JUNDIAI/SP	14/01/2022	R\$ 264.000,00	R\$ 65.460,97	11,33%	IPCA - IBGE
REINALDO PESSOA RANGEL	22B00451030	165.835.528-84	112985	15º RGI DE SÃO PAULO/SP	10/02/2022	R\$ 1.137.000,00	R\$ 562.228,18	12,86%	IPCA - IBGE
ROBERTO DE MELO FERRARI	21G00761252	131.276.278-07	16653	RGI DE IMBITUBA/SC	14/07/2021	R\$ 1.515.000,00	R\$ 181.426,03	11,22%	IPCA - IBGE
ROSIMEIRE MARTINS	22A00934092	039.747.708-28	75252	RGI DE SÃO VICENTE/SP	27/01/2022	R\$ 229.000,00	R\$ 126.716,29	15,10%	IPCA - IBGE
SERGIO RICARDO DA SILVA COELHO	21L01094652	971.063.807-68	394467	9º RGI DO RIO DE JANEIRO/RJ	16/12/2021	R\$ 1.460.000,00	R\$ 853.350,69	13,23%	IPCA - IBGE
TANIA ALESSANDRA DOS REIS BRAGA	21J00938917	258.931.268-74	56983	2º RGI DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	08/10/2021	R\$ 332.000,00	R\$ 150.729,35	10,58%	IPCA - IBGE
TANISE RIZZON PORTANOVA	21L01054460	017.984.710-43	165.226	RGI DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS	17/12/2021	R\$ 546.000,00	R\$ 176.194,03	12,43%	IPCA - IBGE
VITALIA APARECIDA CERQUEIRA	21I00858808	093.676.998-08	116.394	1º RGI DE SÃO BERNARDO CAMPO/SP	10/09/2021	R\$ 756.000,00	R\$ 354.848,05	9,97%	IPCA - IBGE
WAGNER WALDIR LEITE	21H01001127	101.260.168-44	86148	1º RGI DE SÃO PAULO/SP	20/08/2021	R\$ 484.000,00	R\$ 252.950,93	12,54%	IPCA - IBGE
WANDERLINA PACHECO DE OLIVEIRA	21L01012315	950.140.128-68	25502	4º RGI DE SÃO PAULO/SP	15/12/2021	R\$ 432.000,00	R\$ 188.506,52	13,70%	IPCA - IBGE

## ANEXO I (B)

### Critérios de Elegibilidade dos Novos Créditos Imobiliários

Título	Especificação
Tipos de Contratos	1. Home Equity - Empréstimo a pessoa natural com garantia real consistente em Alienação Fiduciária (“ <u>Home Equity</u> ”); e 2. Aquisição - Financiamento de Compra e Venda com Alienação Fiduciária (“ <u>Aquisição</u> ”).
Finalidade do Imóvel	Residencial ou Comercial
Carência	Até 90 (noventa) dias *Nesta hipótese deverá ser observado o LTV máximo de: i. Home Equity: 55% ii. Aquisição: 65%
Outras Características dos Imóveis	<p><u>Imóveis de propriedade de Pessoa Jurídica (PJ)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Características das PJs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Holding patrimonial com finalidade exclusiva de administração dos imóveis da família;</li> <li>- Regime tributário simplificado e com atividades de consultoria ou outras de baixo risco de forma que não seja necessária a análise de balanço;</li> </ul> </li> <li><b>Necessidade de aval dos sócios Pessoa Física</b></li> <li><b>Score BVS mínimo dos sócios = 600</b></li> <li>Análise cadastral, de crédito e jurídica dos sócios, com emissão de parecer pela área de crédito e formalização da CrediHome</li> </ul> <p><u>Imóveis comerciais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Somente serão aceitos Home Equity e Aquisição de unidades comerciais localizados em empreendimentos imobiliários objeto de incorporação (salas e escritórios)</li> <li>Os Imóveis Comerciais deverão estar localizados em municípios com mais de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes</li> </ul> <p><u>Lotes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Somente serão aceitos lotes localizados em condomínios fechados;</li> <li>Empreendimentos consolidados com TVO (Termo de Verificação de Obra) e com baixo volume ofertado em mercado, atestado pela área de Engenharia da CrediHome</li> <li>Padrão construtivo mínimo conforme atestado pela área de Engenharia da CrediHome: médio alto</li> <li>Valor de avaliação mínimo do lote: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)</li> </ul>
Prazo Máximo	360 (trezentos e sessenta) meses
Prazo Mínimo	12 (doze) meses



Indexador	IPCA ou IGP-M
Localização	Brasil
Laudo de Avaliação	<p>Admitido Contratos de Home Equity e/ou Aquisição com Laudos de Avaliação sem vistoria interna nas seguintes hipóteses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quando se tratar de imóveis residenciais localizados em empreendimentos incorporados (apartamentos)</li> <li>• Justificativa de dispensa da vistoria indicada no laudo de avaliação, o qual levará em consideração as características e localização do imóvel, conforme atestado pela área de Engenharia da CrediHome</li> </ul> <p>*Nesta hipótese deverá ser observado o LTV máximo de:</p> <p>i. Home Equity: 55%</p> <p>ii. Aquisição: 65%</p>
Inadimplência	Atraso no cumprimento de obrigações pecuniárias ou não, inferior a 20 (vinte) dias;
LTV corrente máximo (saldo devedor bruto na data base sobre o valor de avaliação do imóvel no momento da concessão do crédito) ou LTV na concessão máximo desde que com histórico mínimo de 12 meses, com todas as parcelas decorridas pagas	<p>1. <u>Imóvel Residencial</u>: 80% (oitenta por cento) Financiamento à aquisição 60% (sessenta por cento) Financiamento imobiliário</p> <p>2. <u>Imóvel Comercial</u>: 40% (quarenta por cento) Financiamento imobiliário</p> <p>3. <u>Loteamento</u> 40% (quarenta por cento) do valor de avaliação para operações de financiamento imobiliário</p> <p><b><u>*Observados os LTVs especificados para as hipóteses de concessão de carência e apresentação de laudo de avaliação sem vistoria interna.</u></b></p>
LTC corrente máximo (saldo devedor bruto na data base sobre o valor da Aquisição)	<p>1. <u>Imóvel Comercial</u>: 50% (cinquenta por cento) do valor de compra e venda para operações de Aquisição</p> <p>2. <u>Loteamento</u> 50% (cinquenta por cento) do valor de compra e venda para operações de Aquisição</p>
Saldo devedor máximo	10% (dez por cento) do valor de emissão do CRI Sênior, sendo certo que a soma dos valores de financiamento das operações envolvendo imóveis comerciais e loteamentos deverá ser menor ou igual a 10% (dez por cento) do valor total da respectiva série do CRI.

**ANEXO II**  
**FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

#	Data	Pagamento de Juros?	% Amort TS
1	22/jun/22	Incorpora Juros	0,0000%
2	22/jul/22	Incorpora Juros	0,0000%
3	22/ago/22	Incorpora Juros	0,0000%
4	22/set/22	Incorpora Juros	0,0000%
5	22/out/22	Incorpora Juros	0,0000%
6	22/nov/22	Incorpora Juros	0,0000%
7	22/dez/22	Sim	0,2622%
8	22/jan/23	Sim	0,2645%
9	22/fev/23	Sim	0,2667%
10	22/mar/23	Sim	0,2690%
11	22/abr/23	Sim	0,2713%
12	22/mai/23	Sim	0,2736%
13	22/jun/23	Sim	0,2760%
14	22/jul/23	Sim	0,2784%
15	22/ago/23	Sim	0,2808%
16	22/set/23	Sim	0,2833%
17	22/out/23	Sim	0,2858%
18	22/nov/23	Sim	0,2883%
19	22/dez/23	Sim	0,2909%
20	22/jan/24	Sim	0,2935%
21	22/fev/24	Sim	0,2962%
22	22/mar/24	Sim	0,2989%
23	22/abr/24	Sim	0,3016%
24	22/mai/24	Sim	0,3044%
25	22/jun/24	Sim	0,3072%
26	22/jul/24	Sim	0,3100%
27	22/ago/24	Sim	0,3129%

#	Data	Pagamento de Juros?	% Amort TS
1	22/jul/22	Incorpora Juros	0,0000%
2	22/ago/22	Incorpora Juros	0,0000%
3	22/set/22	Incorpora Juros	0,0000%
4	22/out/22	Incorpora Juros	0,0000%
5	22/nov/22	Incorpora Juros	0,0000%
6	22/dez/22	Incorpora Juros	0,0000%
7	22/jan/23	Sim	0,2622%
8	22/fev/23	Sim	0,2645%
9	22/mar/23	Sim	0,2667%
10	22/abr/23	Sim	0,2690%
11	22/mai/23	Sim	0,2713%
12	22/jun/23	Sim	0,2736%
13	22/jul/23	Sim	0,2760%
14	22/ago/23	Sim	0,2784%
15	22/set/23	Sim	0,2808%
16	22/out/23	Sim	0,2833%
17	22/nov/23	Sim	0,2858%
18	22/dez/23	Sim	0,2883%
19	22/jan/24	Sim	0,2909%
20	22/fev/24	Sim	0,2935%
21	22/mar/24	Sim	0,2962%
22	22/abr/24	Sim	0,2989%
23	22/mai/24	Sim	0,3016%
24	22/jun/24	Sim	0,3044%
25	22/jul/24	Sim	0,3072%
26	22/ago/24	Sim	0,3100%
27	22/set/24	Sim	0,3129%

28	22/set/24	Sim	0,3158%
29	22/out/24	Sim	0,3188%
30	22/nov/24	Sim	0,3218%
31	22/dez/24	Sim	0,3248%
32	22/jan/25	Sim	0,3279%
33	22/fev/25	Sim	0,3311%
34	22/mar/25	Sim	0,3343%
35	22/abr/25	Sim	0,3375%
36	22/mai/25	Sim	0,3408%
37	22/jun/25	Sim	0,3442%
38	22/jul/25	Sim	0,3476%
39	22/ago/25	Sim	0,3510%
40	22/set/25	Sim	0,3545%
41	22/out/25	Sim	0,3580%
42	22/nov/25	Sim	0,3616%
43	22/dez/25	Sim	0,3653%
44	22/jan/26	Sim	0,3690%
45	22/fev/26	Sim	0,3728%
46	22/mar/26	Sim	0,3766%
47	22/abr/26	Sim	0,3805%
48	22/mai/26	Sim	0,3845%
49	22/jun/26	Sim	0,3885%
50	22/jul/26	Sim	0,3926%
51	22/ago/26	Sim	0,3967%
52	22/set/26	Sim	0,4010%
53	22/out/26	Sim	0,4053%
54	22/nov/26	Sim	0,4096%
55	22/dez/26	Sim	0,4140%
56	22/jan/27	Sim	0,4079%
57	22/fev/27	Sim	0,4123%
58	22/mar/27	Sim	0,4168%

28	22/out/24	Sim	0,3158%
29	22/nov/24	Sim	0,3188%
30	22/dez/24	Sim	0,3218%
31	22/jan/25	Sim	0,3248%
32	22/fev/25	Sim	0,3279%
33	22/mar/25	Sim	0,3311%
34	22/abr/25	Sim	0,3343%
35	22/mai/25	Sim	0,3375%
36	22/jun/25	Sim	0,3408%
37	22/jul/25	Sim	0,3442%
38	22/ago/25	Sim	0,3476%
39	22/set/25	Sim	0,3510%
40	22/out/25	Sim	0,3545%
41	22/nov/25	Sim	0,3580%
42	22/dez/25	Sim	0,3616%
43	22/jan/26	Sim	0,3653%
44	22/fev/26	Sim	0,3690%
45	22/mar/26	Sim	0,3728%
46	22/abr/26	Sim	0,3766%
47	22/mai/26	Sim	0,3805%
48	22/jun/26	Sim	0,3845%
49	22/jul/26	Sim	0,3885%
50	22/ago/26	Sim	0,3926%
51	22/set/26	Sim	0,3967%
52	22/out/26	Sim	0,4010%
53	22/nov/26	Sim	0,4053%
54	22/dez/26	Sim	0,4096%
55	22/jan/27	Sim	0,4140%
56	22/fev/27	Sim	0,4079%
57	22/mar/27	Sim	0,4123%
58	22/abr/27	Sim	0,4168%

59	22/abr/27	Sim	0,4213%
60	22/mai/27	Sim	0,4259%
61	22/jun/27	Sim	0,4306%
62	22/jul/27	Sim	0,4354%
63	22/ago/27	Sim	0,4402%
64	22/set/27	Sim	0,4452%
65	22/out/27	Sim	0,4502%
66	22/nov/27	Sim	0,4553%
67	22/dez/27	Sim	0,4605%
68	22/jan/28	Sim	0,4658%
69	22/fev/28	Sim	0,4712%
70	22/mar/28	Sim	0,4766%
71	22/abr/28	Sim	0,4822%
72	22/mai/28	Sim	0,4785%
73	22/jun/28	Sim	0,4841%
74	22/jul/28	Sim	0,4898%
75	22/ago/28	Sim	0,4453%
76	22/set/28	Sim	0,4503%
77	22/out/28	Sim	0,4553%
78	22/nov/28	Sim	0,4605%
79	22/dez/28	Sim	0,4657%
80	22/jan/29	Sim	0,4710%
81	22/fev/29	Sim	0,4764%
82	22/mar/29	Sim	0,4819%
83	22/abr/29	Sim	0,4875%
84	22/mai/29	Sim	0,4933%
85	22/jun/29	Sim	0,4991%
86	22/jul/29	Sim	0,5050%
87	22/ago/29	Sim	0,5110%
88	22/set/29	Sim	0,5172%
89	22/out/29	Sim	0,5175%

59	22/mai/27	Sim	0,4213%
60	22/jun/27	Sim	0,4259%
61	22/jul/27	Sim	0,4306%
62	22/ago/27	Sim	0,4354%
63	22/set/27	Sim	0,4402%
64	22/out/27	Sim	0,4452%
65	22/nov/27	Sim	0,4502%
66	22/dez/27	Sim	0,4553%
67	22/jan/28	Sim	0,4605%
68	22/fev/28	Sim	0,4658%
69	22/mar/28	Sim	0,4712%
70	22/abr/28	Sim	0,4766%
71	22/mai/28	Sim	0,4822%
72	22/jun/28	Sim	0,4785%
73	22/jul/28	Sim	0,4841%
74	22/ago/28	Sim	0,4898%
75	22/set/28	Sim	0,4453%
76	22/out/28	Sim	0,4503%
77	22/nov/28	Sim	0,4553%
78	22/dez/28	Sim	0,4605%
79	22/jan/29	Sim	0,4657%
80	22/fev/29	Sim	0,4710%
81	22/mar/29	Sim	0,4764%
82	22/abr/29	Sim	0,4819%
83	22/mai/29	Sim	0,4875%
84	22/jun/29	Sim	0,4933%
85	22/jul/29	Sim	0,4991%
86	22/ago/29	Sim	0,5050%
87	22/set/29	Sim	0,5110%
88	22/out/29	Sim	0,5172%
89	22/nov/29	Sim	0,5175%

90	22/nov/29	Sim	0,5238%
91	22/dez/29	Sim	0,5155%
92	22/jan/30	Sim	0,5219%
93	22/fev/30	Sim	0,5284%
94	22/mar/30	Sim	0,5350%
95	22/abr/30	Sim	0,5418%
96	22/mai/30	Sim	0,5486%
97	22/jun/30	Sim	0,5556%
98	22/jul/30	Sim	0,5628%
99	22/ago/30	Sim	0,5701%
100	22/set/30	Sim	0,5775%
101	22/out/30	Sim	0,5851%
102	22/nov/30	Sim	0,5928%
103	22/dez/30	Sim	0,6007%
104	22/jan/31	Sim	0,6087%
105	22/fev/31	Sim	0,6169%
106	22/mar/31	Sim	0,6253%
107	22/abr/31	Sim	0,6339%
108	22/mai/31	Sim	0,6426%
109	22/jun/31	Sim	0,6516%
110	22/jul/31	Sim	0,6607%
111	22/ago/31	Sim	0,6700%
112	22/set/31	Sim	0,6795%
113	22/out/31	Sim	0,6893%
114	22/nov/31	Sim	0,6802%
115	22/dez/31	Sim	0,6899%
116	22/jan/32	Sim	0,6909%
117	22/fev/32	Sim	0,7009%
118	22/mar/32	Sim	0,7111%
119	22/abr/32	Sim	0,7216%
120	22/mai/32	Sim	0,7324%

90	22/dez/29	Sim	0,5238%
91	22/jan/30	Sim	0,5155%
92	22/fev/30	Sim	0,5219%
93	22/mar/30	Sim	0,5284%
94	22/abr/30	Sim	0,5350%
95	22/mai/30	Sim	0,5418%
96	22/jun/30	Sim	0,5486%
97	22/jul/30	Sim	0,5556%
98	22/ago/30	Sim	0,5628%
99	22/set/30	Sim	0,5701%
100	22/out/30	Sim	0,5775%
101	22/nov/30	Sim	0,5851%
102	22/dez/30	Sim	0,5928%
103	22/jan/31	Sim	0,6007%
104	22/fev/31	Sim	0,6087%
105	22/mar/31	Sim	0,6169%
106	22/abr/31	Sim	0,6253%
107	22/mai/31	Sim	0,6339%
108	22/jun/31	Sim	0,6426%
109	22/jul/31	Sim	0,6516%
110	22/ago/31	Sim	0,6607%
111	22/set/31	Sim	0,6700%
112	22/out/31	Sim	0,6795%
113	22/nov/31	Sim	0,6893%
114	22/dez/31	Sim	0,6802%
115	22/jan/32	Sim	0,6899%
116	22/fev/32	Sim	0,6909%
117	22/mar/32	Sim	0,7009%
118	22/abr/32	Sim	0,7111%
119	22/mai/32	Sim	0,7216%
120	22/jun/32	Sim	0,7324%

121	22/jun/32	Sim	0,7434%
122	22/jul/32	Sim	0,7546%
123	22/ago/32	Sim	0,7661%
124	22/set/32	Sim	0,7779%
125	22/out/32	Sim	0,7899%
126	22/nov/32	Sim	0,8023%
127	22/dez/32	Sim	0,8150%
128	22/jan/33	Sim	0,8279%
129	22/fev/33	Sim	0,8413%
130	22/mar/33	Sim	0,8549%
131	22/abr/33	Sim	0,8689%
132	22/mai/33	Sim	0,8833%
133	22/jun/33	Sim	0,8980%
134	22/jul/33	Sim	0,9131%
135	22/ago/33	Sim	0,9287%
136	22/set/33	Sim	0,9446%
137	22/out/33	Sim	0,9610%
138	22/nov/33	Sim	0,9779%
139	22/dez/33	Sim	0,9952%
140	22/jan/34	Sim	1,0131%
141	22/fev/34	Sim	1,0314%
142	22/mar/34	Sim	1,0503%
143	22/abr/34	Sim	1,0698%
144	22/mai/34	Sim	1,0898%
145	22/jun/34	Sim	1,1104%
146	22/jul/34	Sim	1,1317%
147	22/ago/34	Sim	1,1537%
148	22/set/34	Sim	1,1763%
149	22/out/34	Sim	1,1997%
150	22/nov/34	Sim	1,2239%
151	22/dez/34	Sim	1,2488%

121	22/jul/32	Sim	0,7434%
122	22/ago/32	Sim	0,7546%
123	22/set/32	Sim	0,7661%
124	22/out/32	Sim	0,7779%
125	22/nov/32	Sim	0,7899%
126	22/dez/32	Sim	0,8023%
127	22/jan/33	Sim	0,8150%
128	22/fev/33	Sim	0,8279%
129	22/mar/33	Sim	0,8413%
130	22/abr/33	Sim	0,8549%
131	22/mai/33	Sim	0,8689%
132	22/jun/33	Sim	0,8833%
133	22/jul/33	Sim	0,8980%
134	22/ago/33	Sim	0,9131%
135	22/set/33	Sim	0,9287%
136	22/out/33	Sim	0,9446%
137	22/nov/33	Sim	0,9610%
138	22/dez/33	Sim	0,9779%
139	22/jan/34	Sim	0,9952%
140	22/fev/34	Sim	1,0131%
141	22/mar/34	Sim	1,0314%
142	22/abr/34	Sim	1,0503%
143	22/mai/34	Sim	1,0698%
144	22/jun/34	Sim	1,0898%
145	22/jul/34	Sim	1,1104%
146	22/ago/34	Sim	1,1317%
147	22/set/34	Sim	1,1537%
148	22/out/34	Sim	1,1763%
149	22/nov/34	Sim	1,1997%
150	22/dez/34	Sim	1,2239%
151	22/jan/35	Sim	1,2488%

152	22/jan/35	Sim	1,2747%
153	22/fev/35	Sim	1,2336%
154	22/mar/35	Sim	1,2588%
155	22/abr/35	Sim	1,2849%
156	22/mai/35	Sim	1,3119%
157	22/jun/35	Sim	1,3399%
158	22/jul/35	Sim	1,3688%
159	22/ago/35	Sim	1,3988%
160	22/set/35	Sim	1,4299%
161	22/out/35	Sim	1,4621%
162	22/nov/35	Sim	1,4956%
163	22/dez/35	Sim	1,5304%
164	22/jan/36	Sim	1,5666%
165	22/fev/36	Sim	1,5659%
166	22/mar/36	Sim	1,6035%
167	22/abr/36	Sim	1,5323%
168	22/mai/36	Sim	1,5684%
169	22/jun/36	Sim	1,5414%
170	22/jul/36	Sim	1,5554%
171	22/ago/36	Sim	1,5924%
172	22/set/36	Sim	1,6308%
173	22/out/36	Sim	1,6709%
174	22/nov/36	Sim	1,7127%
175	22/dez/36	Sim	1,7412%
176	22/jan/37	Sim	1,7317%
177	22/fev/37	Sim	1,5387%
178	22/mar/37	Sim	1,5188%
179	22/abr/37	Sim	1,5358%
180	22/mai/37	Sim	1,5718%
181	22/jun/37	Sim	1,6092%
182	22/jul/37	Sim	1,6481%

152	22/fev/35	Sim	1,2747%
153	22/mar/35	Sim	1,2336%
154	22/abr/35	Sim	1,2588%
155	22/mai/35	Sim	1,2849%
156	22/jun/35	Sim	1,3119%
157	22/jul/35	Sim	1,3399%
158	22/ago/35	Sim	1,3688%
159	22/set/35	Sim	1,3988%
160	22/out/35	Sim	1,4299%
161	22/nov/35	Sim	1,4621%
162	22/dez/35	Sim	1,4956%
163	22/jan/36	Sim	1,5304%
164	22/fev/36	Sim	1,5666%
165	22/mar/36	Sim	1,5659%
166	22/abr/36	Sim	1,6035%
167	22/mai/36	Sim	1,5323%
168	22/jun/36	Sim	1,5684%
169	22/jul/36	Sim	1,5414%
170	22/ago/36	Sim	1,5554%
171	22/set/36	Sim	1,5924%
172	22/out/36	Sim	1,6308%
173	22/nov/36	Sim	1,6709%
174	22/dez/36	Sim	1,7127%
175	22/jan/37	Sim	1,7412%
176	22/fev/37	Sim	1,7317%
177	22/mar/37	Sim	1,5387%
178	22/abr/37	Sim	1,5188%
179	22/mai/37	Sim	1,5358%
180	22/jun/37	Sim	1,5718%
181	22/jul/37	Sim	1,6092%
182	22/ago/37	Sim	1,6481%

183	22/ago/37	Sim	1,6887%
184	22/set/37	Sim	1,7310%
185	22/out/37	Sim	1,7752%
186	22/nov/37	Sim	1,8213%
187	22/dez/37	Sim	1,8695%
188	22/jan/38	Sim	1,9199%
189	22/fev/38	Sim	1,9137%
190	22/mar/38	Sim	1,9668%
191	22/abr/38	Sim	2,0226%
192	22/mai/38	Sim	2,0811%
193	22/jun/38	Sim	2,1426%
194	22/jul/38	Sim	2,2073%
195	22/ago/38	Sim	2,2755%
196	22/set/38	Sim	2,2233%
197	22/out/38	Sim	2,2923%
198	22/nov/38	Sim	2,3651%
199	22/dez/38	Sim	2,4421%
200	22/jan/39	Sim	2,5236%
201	22/fev/39	Sim	2,5822%
202	22/mar/39	Sim	2,6725%
203	22/abr/39	Sim	2,7684%
204	22/mai/39	Sim	2,8707%
205	22/jun/39	Sim	2,9799%
206	22/jul/39	Sim	3,0968%
207	22/ago/39	Sim	3,2221%
208	22/set/39	Sim	3,3569%
209	22/out/39	Sim	3,5023%
210	22/nov/39	Sim	3,6595%
211	22/dez/39	Sim	3,8300%
212	22/jan/40	Sim	4,0155%
213	22/fev/40	Sim	4,2183%

183	22/set/37	Sim	1,6887%
184	22/out/37	Sim	1,7310%
185	22/nov/37	Sim	1,7752%
186	22/dez/37	Sim	1,8213%
187	22/jan/38	Sim	1,8695%
188	22/fev/38	Sim	1,9199%
189	22/mar/38	Sim	1,9137%
190	22/abr/38	Sim	1,9668%
191	22/mai/38	Sim	2,0226%
192	22/jun/38	Sim	2,0811%
193	22/jul/38	Sim	2,1426%
194	22/ago/38	Sim	2,2073%
195	22/set/38	Sim	2,2755%
196	22/out/38	Sim	2,2233%
197	22/nov/38	Sim	2,2923%
198	22/dez/38	Sim	2,3651%
199	22/jan/39	Sim	2,4421%
200	22/fev/39	Sim	2,5236%
201	22/mar/39	Sim	2,5822%
202	22/abr/39	Sim	2,6725%
203	22/mai/39	Sim	2,7684%
204	22/jun/39	Sim	2,8707%
205	22/jul/39	Sim	2,9799%
206	22/ago/39	Sim	3,0968%
207	22/set/39	Sim	3,2221%
208	22/out/39	Sim	3,3569%
209	22/nov/39	Sim	3,5023%
210	22/dez/39	Sim	3,6595%
211	22/jan/40	Sim	3,8300%
212	22/fev/40	Sim	4,0155%
213	22/mar/40	Sim	4,2183%



214	22/mar/40	Sim	4,4407%
215	22/abr/40	Sim	4,6857%
216	22/mai/40	Sim	4,9570%
217	22/jun/40	Sim	5,2590%
218	22/jul/40	Sim	5,4257%
219	22/ago/40	Sim	5,7847%
220	22/set/40	Sim	6,1910%
221	22/out/40	Sim	6,6546%
222	22/nov/40	Sim	7,1885%
223	22/dez/40	Sim	7,8100%
224	22/jan/41	Sim	8,5424%
225	22/fev/41	Sim	9,4185%
226	22/mar/41	Sim	10,4849%
227	22/abr/41	Sim	11,8111%
228	22/mai/41	Sim	13,5053%
229	22/jun/41	Sim	15,7452%
230	22/jul/41	Sim	18,8446%
231	22/ago/41	Sim	21,4845%
232	22/set/41	Sim	26,2143%
233	22/out/41	Sim	30,7660%
234	22/nov/41	Sim	37,3360%
235	22/dez/41	Sim	52,4573%
236	22/jan/42	Sim	56,6492%
237	22/fev/42	Sim	52,3642%
238	22/mar/42	Sim	36,4242%
239	22/abr/42	Sim	49,7701%
240	22/mai/42	Sim	100,0000%

214	22/abr/40	Sim	4,4407%
215	22/mai/40	Sim	4,6857%
216	22/jun/40	Sim	4,9570%
217	22/jul/40	Sim	5,2590%
218	22/ago/40	Sim	5,4257%
219	22/set/40	Sim	5,7847%
220	22/out/40	Sim	6,1910%
221	22/nov/40	Sim	6,6546%
222	22/dez/40	Sim	7,1885%
223	22/jan/41	Sim	7,8100%
224	22/fev/41	Sim	8,5424%
225	22/mar/41	Sim	9,4185%
226	22/abr/41	Sim	10,4849%
227	22/mai/41	Sim	11,8111%
228	22/jun/41	Sim	13,5053%
229	22/jul/41	Sim	15,7452%
230	22/ago/41	Sim	18,8446%
231	22/set/41	Sim	21,4845%
232	22/out/41	Sim	26,2143%
233	22/nov/41	Sim	30,7660%
234	22/dez/41	Sim	37,3360%
235	22/jan/42	Sim	52,4573%
236	22/fev/42	Sim	56,6492%
237	22/mar/42	Sim	52,3642%
238	22/abr/42	Sim	36,4242%
239	22/mai/42	Sim	49,7701%
240	22/jun/42	Sim	100,0000%

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP.**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), emitidas por meio de cada "*Instrumento(s) Particular(es) de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras avenças*" e "*Contrato(s) de Empréstimo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI.*" (em conjunto, "Contratos Imobiliários"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia os Contratos Imobiliários e que as CCI encontram-se exclusiva e devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da **OPEA SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("OPEA" e "CRI" e "Operação", respectivamente), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* da Operação, firmado com a OPEA em 26 de maio de 2022 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela OPEA, conforme a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 26 de maio de 2022.

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**  
*Instituição Custodiante*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**ANEXO IV (A)**  
**DECLARAÇÕES NA FORMA DO SUPLEMENTO**  
**DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60/21**

***Declaração do Coordenador Líder***

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “**Securitizadora**”), na qualidade de instituição intermediária da Oferta Restrita dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries de sua 11ª Emissão, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- (i) tomará todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- (ii) divulgará eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificar-se-á de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificar-se-á de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do item (i) acima.

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

São Paulo, 26 de maio de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*Coordenador Líder*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**ANEXO IV (B)**  
**DECLARAÇÕES NA FORMA DO SUPLEMENTO**  
**DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60/21**

***Declaração da Emissora***

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão de sua Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução Normativa CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os procedimentos abaixo descritos.

- (i) Providenciou 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;
- (ii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre os Imóveis em Garantia vinculados à Emissão, 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;
- (iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (iv) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores; e
- (v) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

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

São Paulo, 26 de maio de 2022.

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

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## ANEXO V DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

### ***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 11ª  
Número das Séries: 1ª e 2ª Séries  
Emissor: Opea Securitizadora S.A.  
Quantidade de CRI: até 45.000 (quarenta e cinco mil) (1ª Série) e até 5.000 (cinco mil) (2ª Série)  
Forma: Escritural

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

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

São Paulo, 26 de maio de 2022.

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

Nome:

Cargo:

**ANEXO VI**  
**EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO**

***Outras Emissões da OPEA nas quais o Agente Fiduciário atua***

Nos termos da Resolução CVM nº 17/21, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela OPEA, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela OPEA, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

<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\$ 193.000.000,00</b>	<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\$ 9.082.311,03</b>	<b>Quantidade de ativos: 27</b>
<b>Data de Vencimento: 17/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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 pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.</b>	

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

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

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

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

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

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



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

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

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

de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.</b>

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

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

Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

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

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

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

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

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

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

meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 364</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 131500</b>
<b>Data de Vencimento: 28/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.</b>	

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

Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 386</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8097</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2046</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
<b>Garantias:</b> (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: 415</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35440</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual devido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de	



Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.	
<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.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<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:</b> IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual devido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.	
<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.	

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 445</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.945.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23945</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9% 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 dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário</b>	

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 427</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 96500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (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>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 432</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<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: 433</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;</b>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 515</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>

<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;

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 524</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>

<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 6</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 87500</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</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: 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: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<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: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<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: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 24</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 09/03/2027
<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) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,9% 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) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 39
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,9% 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 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>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<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> .	
<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> 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 43	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

## ANEXO VII

### POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Nos termos da cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão, resta autorizada a negociação com os devedores dos Contratos Imobiliários das seguintes flexibilizações, sem a necessidade de quaisquer autorizações prévias (“Negociação Aprovada”):

- a) Carência de até 3 (três) meses no pagamento de até 100% de juros e amortização previstos no respectivo contrato, certo que esse período poderá ocorrer de forma consecutiva ou não, até o vencimento dos Contratos Imobiliários, sendo que os valores objeto de carência serão incorporados ao saldo devedor dos Contratos Imobiliários e pagos nas próximas parcelas devidas de maneira proporcional até a data de vencimento, desde que sempre respeitada a data de Vencimento dos CRI; e
- b) Caso o mutuário pague o saldo vencido à vista, concessão de desconto de juros moratórios e/ou multa contratual até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

O Servicer ou a Emissora, conforme o caso, deverá envidar seus melhores esforços para que a carência concedida não seja total, tanto em relação aos valores a serem pagos quanto ao prazo pedido em carência, e que o devedor realize o pagamento do maior valor possível referente aos juros e amortização durante o prazo até de 3 (três) meses acima mencionado.

As negociações dos Contratos Imobiliários a serem conduzidas pelo Servicer/Emissora não poderão versar sobre (em conjunto, “Matérias Vetadas”):

- b) Concessão de desconto de principal, juros contratuais e atualização monetária;
- c) Extensão do prazo do financiamento para além da data de vencimento atual; e
- d) Alteração do sistema de amortização.

Toda e qualquer negociação que não envolva as Matérias Vetadas e que seja realizada dentro das Negociações Aprovadas, poderá ser realizada independente de aprovação dos Titulares dos CRI.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/AE93-09A0-2EB7-1C72> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: AE93-09A0-2EB7-1C72



### Hash do Documento

B3AE35E0C432695FA8097D2AB05F597F4B82C11D8A997D85E798D42069141185

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/05/2022 é(são) :

- ☒ Sofia Guerra Fernandes Moreira (Signatário) - 328.686.498-66  
em 26/05/2022 16:18 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 26/05/2022  
15:01 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Luiz Carlos Viana Girão Júnior (Testemunha) - 111.768.157-25  
em 26/05/2022 14:56 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Luiz Carlos Viana Girao Junior  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Vinicius Moreira Pádua (Testemunha) - 430.438.088-51 em  
26/05/2022 14:56 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Vinicius Moreira Padua  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Marcelo Leitão da Silveira (Signatário) - 021.590.957-70 em  
26/05/2022 14:55 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Marcelo Leita Da Silveira  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em  
26/05/2022 14:53 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

