

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 77ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como securitizadora e emissora dos CRI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

Resolvem celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 77ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, e o artigo 6º da Lei 9.514, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo deste Termo.

“ <u>Agente de Liquidação</u> ”	significa o prestador de serviço contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 (iv) abaixo, que, na presente Emissão, será o Custodiante (conforme abaixo definido).
---------------------------------	---

<u>“Agente Fiduciário”</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 , ou sua substituta, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, contratada pela Emissora para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 12.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 (iii) abaixo.
<u>“Alienação Fiduciária de Equipamentos”</u>	a garantia de alienação fiduciária de bens móveis constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos (conforme definido abaixo).
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1, (e) abaixo.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”</u>	significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, na ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais.
<u>“ANBIMA”</u>	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”</u>	significa aplicação em qualquer dos seguintes ativos financeiros: (a) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e (b) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com o Itaú Unibanco S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Safra S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., ou com qualquer instituição financeira que na data do investimento tenham a

	classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao <i>rating</i> correspondente a “AAA”.
“ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
“ <u>Autoridade</u> ”	significa qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.
“ <u>Aval</u> ”	garantia fidejussória outorgada pelo Avalista no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
“Avalista”	o Sr. EDOARDO GIACOMO TONOLLI , italiano, em união estável com regime de separação de bens, empresário, residente na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Alberto Seabra, nº 298, bairro Vila Madalena, CEP 05.452-000, portador de cédula de identidade RNE nº V712707-F e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“ <u>CPF/ME</u> ”) sob o nº 234.093.948-85.
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“ <u>Boletim de Subscrição das Notas Comerciais</u> ”	significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais, por meio do qual a Emissora subscreveu as Notas Comerciais.
“ <u>CCI</u> ”	significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.
“ <u>CETIP21</u> ”	significa o sistema CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	a garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios e de conta vinculada outorgada no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“ <u>CMN</u> ”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>COFINS</u> ”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	significa o “ <i>Código ANBIMA para Oferta Públicas</i> ”, em vigor desde 6 de maio de 2021.
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.9.1 abaixo.
“ <u>Comunicado de Início</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.2 abaixo.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	significam as condições precedentes previstas na Cláusula 4.6 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, que deverão ser atendidas para que o Preço de Integralização das Notas Comerciais seja pago pela Emissora à Devedora, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	significa a conta corrente de titularidade da Emissora de nº 15846-8, mantida na agência 0910, do Banco Itaú, que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual (a) será mantido o Fundo de Despesas, e (b) serão depositados todos os pagamentos referentes às Notas Comerciais e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Conta Vinculada</u> ”	significa a conta corrente de titularidade da Devedora de nº 1319-0, mantida na agência 00001, da Vórtx DTVM Ltda.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos</u> ”	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora na presente data.

“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	significa o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora na presente data.
“ <u>Contrato de Custódia de CCI</u> ”	significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante, referente à prestação dos serviços de custódia da CCI.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 77ª emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ” a ser celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
“ <u>Contrato de Escrituração</u> ”	significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Escriturador, referente à prestação dos serviços de escrituração dos CRI.
“ <u>Contratos de Locação</u> ”	significam os instrumentos particulares de locação de imóvel não-residencial celebrados pela Emissora que serviram ou poderão servir de lastro para as Notas Comerciais.
“ <u>Controle</u> ” e “ <u>Controladora</u> ”	tem os significados previstos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	significa o BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, representado por sua filial localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), a Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme

	definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	significa todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, para fins de constituição de quórum, excluídos também os CRI pertencentes, direta ou indiretamente (a) à Devedora; (b) à Emissora; e (c) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora ou da Emissora; ou (d) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“ <u>CRI</u> ”	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 77ª emissão da Emissora, objeto da presente Emissão.
“ <u>CSLL</u> ”	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>Custodiante</u> ”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou sua substituta, responsável pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, representativa dos Créditos Imobiliários, e por efetuar o lançamento dos dados e informações da CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 0 abaixo.
“ <u>CVM</u> ”	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Amortização</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 (j) abaixo.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 19 de outubro de 2022.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.6 abaixo.

“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 (i) abaixo.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 19 de abril de 2029.
“ <u>Datas de Pagamento</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 (j) abaixo.
“ <u>Decreto 8.426</u> ”	significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
“ <u>Despesas</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a MILANO COMÉRCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS S.A. , sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.950.487/0001-90, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Oscar Freire, nº 136, Cerqueira César, CEP: 01426-000.
“ <u>Dia Útil</u> ”	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.14.7 abaixo.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	significam, em conjunto, a Escritura de Emissão de Notas Comerciais, o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, o Contrato de Escrituração de Notas Comerciais, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Custódia de CCI, o Contrato de Escrituração, este Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição.
“ <u>Emissão</u> ”	significa a presente emissão em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	significa a OPEA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para

	tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(v) abaixo.
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 19 de outubro de 2022 pela Emissora, na qualidade de emitente da CCI, tendo sido nomeada a Custodiante.
“ <u>Escritura de Emissão de Notas Comerciais</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A.</i> ” celebrado em 19 de outubro de 2022, entre a Devedora e a Emissora.
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88
“ <u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 9.1.4 abaixo.
“ <u>Garantias</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.
“ <u>IGP-M</u> ”	significa o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> ”	significa a Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRRF</u> ”	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JUCESP</u> ”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei 8.981</u> ”	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.514</u> ”	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.532</u> ”	significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei 10.931</u> ”	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> ”	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	significa quaisquer normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, na forma da legislação aplicável à corrupção, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança operacional, à não indução à prostituição, utilização de trabalho infantil ou trabalho escravo.
“ <u>Medida Provisória 2.158-35/2001</u> ”	significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>MDA</u> ”	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	significa as 90.000 (noventa mil) notas comerciais da 2ª (segunda) emissão da Devedora, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), não conversíveis em ações de emissão da Devedora, com garantia real e fidejussória, objeto da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 9.1 abaixo.
“ <u>Oferta</u> ”	significa a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Instrução CVM 476 e das demais disposições regulamentares aplicáveis.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído (a) pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, bem como as Garantias, e (b) pela Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário,

	o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
" <u>Período de Capitalização</u> "	significa o intervalo de tempo que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração; e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento" da tabela constante do <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.
" <u>Período de Verificação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.14.4 abaixo.
" <u>PIS</u> "	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Prazo Máximo de Colocação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.4 abaixo.
" <u>Preço de Integralização dos CRI</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.7 abaixo.
" <u>Preço de Integralização das Notas Comerciais</u> "	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais representativas dos Créditos Imobiliários, deduzidos dos seguintes montantes: (a) R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais) referentes às despesas <i>flat</i> relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no <u>Anexo XII</u> a este Termo; (b) R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais) referentes à constituição do Fundo de Despesas; e (c) R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais) referentes à constituição do Fundo de Reserva.
" <u>Primeira Data de Integralização</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.7 abaixo.

<u>“Procedimento de Bookbuilding”</u>	procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (a) os Créditos Imobiliários e as Garantias, representados pela CCI, e (b) a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
<u>“Relatório de Verificação”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.14.4 abaixo.
<u>“Remuneração”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.8 abaixo.
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	significa o resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1, (a) abaixo.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1, (b) abaixo.
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 44”</u>	significa a Resolução da CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	significa a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

<u>"Taxa DI"</u>	são as taxas médias diárias de juros do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponibilizado em sua página nainternet (http://www.b3.com.br)
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u>	tem o significado previsto no preâmbulo.
<u>"Titulares de CRI"</u>	significa os titulares dos CRI.
<u>"Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.
<u>"Valor do Fundo de Despesas"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 8.2.1 abaixo.
<u>"Valor do Fundo de Reserva"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 9.1.4.1 abaixo.
<u>"Valor do Resgate Antecipado Facultativo"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 abaixo.
<u>"Valor do Resgate Antecipado Obrigatório"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 8.2.1 abaixo.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	significa, na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>"Valor Nominal Unitário dos CRI"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) na Data de Emissão.

1.2. Adicionalmente, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a

disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e **(g)** todas as referências à Emissora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

1.3. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

2. Sumário da Estrutura da Emissão

2.1. Lastró dos CRI. Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes das Notas Comerciais, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais e representados integralmente pela CCI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários originaram-se das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

2.2.1. Até a quitação de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 7 abaixo.

2.3. Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais. Nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, desde que cumpridas as Condições Precedentes, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação do atendimento da totalidade Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

2.3.1. O Preço de Integralização das Notas Comerciais será deduzido das despesas flat relacionadas à operação de securitização, descritas no Anexo XII ao presente Termo de Securitização e do valor necessário para a composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

2.4. Declarações. As declarações exigidas da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, constam dos Anexos III e IV, respectivamente, deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

3. Objeto e Créditos Imobiliários

3.1. Objeto. Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. Autorização. A presente Emissão e Oferta, bem como a subscrição das Notas Comerciais, foram devidamente aprovadas por meio da Ata de Reunião de Conselho de Administração realizada em 27 de julho de 2022, a qual aprovou a emissão global até o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez bilhões de reais) devidamente arquivada perante a JUCESP sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal “Valor Econômico” em 19 de agosto de 2022 (“ARCA Emissora”).

3.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A totalidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais.

3.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Precedentes.

3.5. Custódia. 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente deverá ser custodiada pelo Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pelo Custodiante, conforme modelo constante do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(a)** fazer a custódia da via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; **(b)** realizar o registro da CCI no sistema da B3; e **(c)** diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

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

3.5.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.5.3. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado por ele constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. O Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários,

inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.4 acima.

4. Características dos CRI

4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: Esta é a 77^a (septuagésima sétima) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- b) Séries: A Emissão será realizada em série única;
- c) Quantidade: Serão emitidos 90.000 (noventa mil) CRI;
- d) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões) na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 78 (setenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de abril de 2029.
- g) Atualização Monetária: Os CRI não sofrerão atualização monetária.
- h) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread* de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a fórmula da Cláusula 4.8.1 abaixo;
- i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, a Remuneração dos CRI será paga conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração"), sendo que haverá incorporação de juros nas demais datas, conforme previsto na tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme as datas e

percentuais indicados na tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização ("Datas de Amortização" e, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, as "Datas de Pagamento");

- k) Regime Fiduciário: Foi instituído o Regime Fiduciário conforme declaração da Emissora (constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização), nos termos do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60;
- l) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- m) Data de Emissão: 19 de outubro de 2022;
- n) Local de Emissão: Cidade e estado de São Paulo;
- o) Garantia flutuante: Não há;
- p) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo, no âmbito dos Créditos Imobiliários, foram constituídos o Aval, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Equipamentos, em garantia das Obrigações Garantidas.
- q) Coobrigação da Emissora: Não há;
- r) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco;

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados: **(a)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto na Cláusula 4.15.8 abaixo.

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: **(a)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.4. Impontualidade no Pagamento. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, **(a)** decorrente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos

Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; ou **(b)** decorrente de dolo direto da Emissora, mediante decisão transitada em julgado, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido devidamente pagos pela Devedora e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que foge do controle da Emissora ou por culpa de terceiros, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(2)** multa de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (i)** constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;
- (ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;
- (iii)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao

pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 10 abaixo; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Atualização Monetária dos CRI. Os CRI não sofrerão atualização monetária.

4.8. Remuneração dos CRI. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

4.8.1. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

$J =$ Valor unitário dos juros acumulados no período, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$Fator\ de\ Juros =$ Fator de juros composto pelo *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

$FatorDI =$ Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado

com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$FatorSpread$ = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}}$$

Sendo que:

$spread$ = taxa fixa informada com 4 (quatro) casas decimais;

n = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, para os demais Períodos de Capitalização, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;

DT = número de dias úteis entre a primeira data de integralização, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, para os demais Períodos de Capitalização, e a próxima Data de

Pagamento da Remuneração, sendo “DT” um número inteiro;

$DP =$ número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, para dos demais Períodos de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

- (i) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.
- (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração.
- (vi) Se, a qualquer tempo durante a vigência deste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada para apuração de TDI_k a última Taxa DI disponível e divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.8.2. Na hipótese de indisponibilidade temporária da Taxa DI, a última Taxa DI oficialmente publicada até a data do cálculo será utilizada como substituta referente ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis*, por Dias Úteis, sem nenhuma compensação financeira, multas ou penalidades, pela Devedora e/ou pela Emissora.

4.8.3. Na hipótese de a Taxa DI deixar de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou em caso de extinção ou substituição da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou substituição, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e com a

Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não seja atingido o quórum necessário, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, com seu consequente cancelamento, nos termos da Cláusula 5 abaixo.

4.8.4. O resgate previsto acima deverá ocorrer em relação à totalidade dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

4.8.5. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, da realização do resgate de que trata a Cláusula 4.8.3 acima, com no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

4.9. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.10. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.10.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados em até 2 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento.

4.10.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo certo que a Data de Vencimento não poderá ser prorrogada para observância do intervalo supracitado.

4.11. Prioridade de Pagamentos. Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis recebidos a partir do pagamento dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de

responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização, sendo certo que, caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, deverão ser custeadas pela Devedora e/ou pelos Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;

- (ii) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, caso os recursos do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e/ou ao Valor do Fundo de Reserva, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (iii) Encargos Moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;
- (iv) parcelas vencidas de Remuneração dos CRI, devidas aos Titulares dos CRI e que não tenham sido pagas;
- (v) parcela vencidas de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, devidas aos Titulares dos CRI e que não tenham sido pagas, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vi) Remuneração dos CRI;
- (vii) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI; e
- (viii) resgate dos CRI.

4.12. Regime Fiduciário. Foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 6 abaixo.

4.13. Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

4.14. Destinação de Recursos pela Devedora

4.14.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora, diretamente, em sua integralidade, exclusivamente para o pagamento, pela Emissora, dos alugueis ainda não incorridos devidos no âmbito dos Contratos de Locação descritos no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

4.14.2. A Devedora deverá comprovadamente destinar os recursos captados por meio da Emissão na forma prevista na Cláusula 4.14.1 acima, até a data de vencimento dos CRI, qual seja, 19 de abril de 2029.

4.14.3. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje inserir novos Contratos de Locação aos constantes do Anexo VIII a este Termo de Securitização para fins de complementação aos Contratos de Locação que tenham sido rescindidos, tal inclusão deverá ser aprovada em assembleia de Titulares de CRI, observando as formalidades e quóruns previstos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

4.14.3.1. A intenção de inclusão de novos de Contratos de Locação deverá ser informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário por meio do envio de notificação pela Devedora na forma do Anexo X a este Termo de Securitização.

4.14.3.2. Os novos Contratos de Locação deverão: observar a limitação do valor e à duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro; e (ii) estar vigente na data da substituição, observado o disposto na Cláusula 18.6.1 abaixo.

4.14.3.3. A inclusão dos Créditos Imobiliários prevista na Cláusula 4.14.3 acima, será formalizada mediante a celebração de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Nota Comercial e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

4.14.4. A Devedora deverá prestar contas semestralmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a destinação dos recursos obtidos com as emissões das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término de cada semestre fiscal, ou seja, de 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, ou sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer Autoridade, no prazo estabelecido por estes, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo XI deste Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando: **(a)** o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para o pagamento de aluguéis durante o semestre civil imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; bem como **(b)** pelo envio dos respectivos comprovantes de pagamento.

4.14.4.1. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos documentos que comprovam a destinação dos recursos ao pagamento de aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo, mas não se limitando, a comprovantes de transferência bancária, termos de quitação, dentre outros.

4.14.5. Com relação ao cronograma indicativo constante do Anexo IX, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Notas Comerciais, o presente Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Notas Comerciais e ou dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI.

4.14.6. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Notas Comerciais ou do resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com as emissões das Notas Comerciais até a Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 19 de abril de 2029, de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.14.

4.14.7. Não obstante o previsto na Cláusula 4.14.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, outros documentos comprobatórios da destinação dos recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

4.14.7.1. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares de CRI.

4.14.7.2. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, exclusivamente com base nos Relatórios de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais nos termos previstos nesta Cláusula 4.14.

4.14.7.3. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para fins do acompanhamento da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

4.14.7.4. O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto na Escritura de Notas Comerciais.

4.14.7.5. A Devedora se responsabiliza pela veracidade dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que porventura sejam solicitados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.14.8. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.14.4 acima.

4.14.9. Por meio da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

4.15. *Forma de Distribuição, Colocação e Integralização dos CRI.*

4.15.1. *Colocação.* Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do Contrato de Distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação, sendo certo que a Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

4.15.1.1. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.15.1.1.1. Uma vez realizada a colocação da totalidade dos CRI, poderá o Coordenador Líder encerrar a distribuição pública da Emissão, com a concordância da Emissora.

4.15.1.2. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para verificação da demanda pelos CRI.

4.15.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio de comunicado de início da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Início").

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

4.15.4. O prazo máximo de colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de envio pelo Coordenador Líder do Comunicado de Início da Oferta ("Prazo Máximo de Colocação").

4.15.5. Os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, conforme Comunicado de Início, observado o disposto nos artigos 7º-A, 8º, parágrafo 2º, e 8º-A da Instrução CVM 476.

4.15.6. *Forma de Subscrição e de Integralização.* Os CRI serão subscritos e integralizados, desde que cumpridas as Condições Precedentes definidas abaixo, por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI, observado a possibilidade de ágio ou deságio a critério do Coordenador Líder.

4.15.6.1. A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pelos Titulares de CRI: **(a)** ao cumprimento das condições precedentes para integralização das Notas Comerciais, conforme descrito na Escritura de Emissão de Notas Comerciais; **(b)** à conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e **(c)** ao recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

4.15.6.2. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora, à Devedora do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

4.15.6.3. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(a)** é investidor profissional, nos termos da Resolução CVM 30; **(b)** efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora; **(c)** possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; **(d)** está ciente de que **(1)** a Oferta não será objeto de registro perante a CVM e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA; **(2)** os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições; **(e)** possuem conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; **(f)** são capazes de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; e **(g)** estão integralmente de acordo com todos os termos e condições da Oferta.

4.15.7. Preço de Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional **(a)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), ou **(b)** em caso de integralização dos CRI posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI").

4.15.7.1. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI.

4.15.8. Negociação. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(a)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, e **(b)** apenas entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, ainda, o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações previstas no artigo 17 da

Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.15.8.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e da Instrução CVM 400, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.15.9. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando **(a)** da subscrição da totalidade dos CRI, **(b)** do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou **(c)** a exclusivo critério do Coordenador Líder; o que ocorrer primeiro.

4.15.9.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio de comunicado de encerramento da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento").

4.15.9.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

4.15.10. Registro perante a CVM e ANBIMA. A presente Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA.

4.16. Escrituração. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 0 abaixo.

4.17. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação é responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 0 abaixo. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

5. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI

5.1. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipadamente pagos nos seguintes casos:

- (a) Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Notas Comerciais, a exclusivo critério da Devedora e independentemente da anuência da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais ou dos Titulares dos CRI, após 3 (três) anos contados a partir da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 19 de outubro de 2025, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 5.1.1 abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo”);
- (b) Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, caso (i) não haja acordo entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI ou não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração, na hipótese de a Taxa DI vir a ser extinta (“Resgate Antecipado Obrigatório”);
- (c) seja decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, ensejando o resgate antecipado obrigatório das comerciais nas hipóteses previstas na Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;
- (d) resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI em caso de alteração normativa que crie ou exija o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 5.8.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;
- (e) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, na hipótese de rescisão de Contratos de Locação e sem que a Devedora possua novos Contratos de Locação que atendam aos critérios legais e previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais para substituir os Contratos de Locação rescindidos e/ou caso a substituição não seja aprovada na Assembleia Especial prevista na Cláusula 4.14.3 acima (“Amortização Extraordinária Obrigatória”). A Amortização Extraordinária Obrigatória de Notas Comerciais deve ser realizada em montante suficiente para que, após a efetiva realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo devedor das Notas Comerciais volte a corresponder ao saldo devedor dos CRI e observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 5.1.3 abaixo; e/ou
- (f) qualquer outra hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais prevista na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

5.1.1. O Resgate Antecipado Facultativo será realizado mediante o pagamento, na respectiva data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias

referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios das Notas Comerciais (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais a Devedora deverá realizar o pagamento de prêmio de resgate, que incidirá sobre o Valor do Resgate Antecipado da seguinte forma:

$$P = \left[(1 + 1,25\%)^{\frac{DU}{252}} - 1 \right] * VR$$

Sendo:

P = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DU = Quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate e a Data de Vencimento;

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, somado aos encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate.

5.1.2. O Resgate Antecipado Obrigatório será realizado mediante o pagamento, na respectiva data prevista para Resgate Antecipado Obrigatório do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios, porém sem a incidência do prêmio previsto na Cláusula 5.1.1 (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório”).

5.1.3. A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios, proporcionalmente à quantidade de Notas Comerciais que serão objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória (“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória”).

Por ocasião do Amortização Extraordinária Obrigatória a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio, que incidirá sobre o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória da seguinte forma:

$$P = \left[(1 + 1,25\%)^{\frac{DU}{252}} - 1 \right] * VR$$

Sendo:

P = prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DU = Quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate e a Data de Vencimento;

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, somado aos encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate.

5.1.4. Em qualquer das hipóteses de antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos recebidos da Devedora para o pagamento, aos Titulares de CRI do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme o caso em até 3 (três) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

5.1.5. Os pagamentos referentes ao Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

5.1.6. A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória, informando: **(a)** a data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** os valores a serem pagos aos Titulares de CRI; e **(c)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.

5.1.7. O Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido,

informando a respectiva data de pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

5.1.8. O Resgate Antecipado dos CRI e a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI serão realizados mediante a aplicação dos valores recebidos em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 5.1 acima, resultantes do resgate antecipado ou da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, inclusive em razão do vencimento antecipado das Notas Comerciais, de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 4.11 acima.

5.1.9. Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

6. Regime Fiduciário

6.1. Regime Fiduciário. Em observância aos termos do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Equipamentos, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

6.2. Segregação. Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

6.3. Credores da Emissora. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários **(a)** constituirão patrimônio separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(d)** não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; **(e)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

6.3.1. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo

que nesta previsão não estão incluídos atos, prejuízos e acontecimentos decorrentes desta Emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências.

6.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

6.5. Insolvência. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 31, parágrafo 3º, da Lei 14.430.

6.6. Responsabilidade. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 6.3.1 acima.

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

6.7.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 6.7 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo terceiro, do artigo 30 da Lei 14.430 ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo terceiro, do artigo 30 da Lei 14.430.

6.7.2. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em

segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

7. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

7.1. Transferência. Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda **(b)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 7.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

7.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-los ou não conforme Cláusula 7.1 acima (cada um, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a)** pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- d)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, o inadimplemento deve perdurar por mais de 5 (cinco) dias corridos contados do conhecimento de tal evento;
- e)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- f)** na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e/ou
- g)** impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

7.2.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

7.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 7.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no artigo 30, parágrafo 3º, da Lei 14.430.

7.2.2.1. A Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.2.2 acima deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 13.4 abaixo.

7.2.2.2. A Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.2.2 acima instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo terceiro, do artigo 30 da Lei 14.430, ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo terceiro, do artigo 30 da Lei 14.430.

7.3. *Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado.* A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme for definido na Assembleia Especial.

7.3.1. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será tomada por maioria dos Titulares dos CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

7.3.2. Na hipótese de a Assembleia Especial deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre **(a)** o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou **(b)** a nomeação do liquidante

e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 7.3.2.

7.3.3. Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, caberá ao Agente Fiduciário **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI que integravam o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

7.4. Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

7.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência em dação de pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir, em dação em pagamento, os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

7.5.1. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos nas Escrituras de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

7.6. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: **(a)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; **(b)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao

Patrimônio Separado; e (c) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

7.6.1. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

8. Despesas e Fundo de Despesas

8.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (a) os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo XII serão retidos, de forma proporcional, pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, e (b) as demais Despesas serão arcadas prioritariamente pela Devedora, ou pela Emissora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, que constituem todas as despesas a serem arcadas pelo Patrimônio Separado, e, consequentemente, pelos Titulares dos CRI:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) será devido ao Custodiante (a) o pagamento único no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3, e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, (b) pela

prestação de serviços de custódia da CCI, parcelas anuais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo devidas no mesmo dia do vencimento da parcela “a” acima dos anos subsequentes. Os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item “a” acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário. As parcelas citadas no item “b” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, no montante de **(a)** R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a título de implantação dos CRI devendo ser paga no 5º Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; **(b)** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga anualmente, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização do ano subsequente ao da emissão, ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, sendo certa que a parcela do item “b” acima será devida a título de “*abort fee*” caso a oferta seja cancelada; **(c)** R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada verificação semestral da Destinação dos Recursos, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após o término de cada semestre de verificação, sendo eles junho e dezembro de cada ano e as demais nos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ou a total comprovação da Destinação dos Recursos; **(d)** no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleia Especial de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de 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 dos CRI, análise a

eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(1)** das Garantias; **(2)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(3)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(4)** de Assembleia Especial de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma do caput da Cláusula 8.1 acima, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI. Os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos nos itens acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IGP-M acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

- (iv) remuneração do Escriturador dos CRI e Agente de Liquidação, no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) por mês;
- (v) remuneração da Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI: **(a)** uma remuneração única no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) quando da liquidação do CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos; e **(b)** uma remuneração mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, que deverá ser paga líquidos de impostos, e que deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 5º (quinto)

Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização do(s) CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total do(s) CRI. A remuneração definida acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento do(s) CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Especial de Titulares de CRI em tal hipótese.

- (vi) Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão dos CRI, por demanda do devedor/cedente, será devido à Securitizadora remuneração adicional líquida relacionada à reestruturação limitada ao valor R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“Fee de Reestruturação”), que inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleia Especial extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de documentos da Operação relacionados à reestruturação solicitada.
- (vii) Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: (i) reestruturação ou inclusão de novas garantias ; (ii) alteração ou revolvência do lastro; (iii) características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iv) os *covenants* operacionais ou financeiros; (v) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (vi) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da Operação.
- (viii) O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Opea para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.
- (ix) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta do Patrimônio Separado que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (x) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pela Devedora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na

hipótese de a Securitizadora ou a Devedora (conforme o caso) permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

- (xi) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (xii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xiii) despesas relativas aos registros das Escrituras de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado dos CRI;
- (xvi) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (xvii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

8.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 8.1 acima e relacionadas à manutenção da operação de securitização, serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a); **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(c)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

8.2. *Fundo de Despesas.* A Emissora descontará, do Preço de Integralização das Notas Comerciais, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI.

8.2.1. Quando da sua constituição, o Fundo de Despesas deverá observar um valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas recorrentes do Patrimônio Separado (“Valor do Fundo de Despesas”), observado que, na Data de Emissão, o referido valor corresponderá a R\$ 61.000,00 (sessenta e três mil reais) e, até o resgate integral da totalidade dos CRI, o Fundo de Despesas deverá corresponder ao valor de R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), equivalente a 3 (três) meses de despesas recorrentes do Patrimônio Separado (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

8.2.1.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição.

8.2.1.2. Nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição correspondam ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

8.2.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado.

8.2.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 8.3 abaixo.

8.2.5. Se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 8.3 abaixo, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização,

conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

8.2.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2.3 acima, na hipótese da Cláusula 8.2.4 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora.

8.2.6.1. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma da Cláusula 8.2.6 acima serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

8.2.7. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

8.2.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.3. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, com decisão transitada em julgado nesse sentido, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

8.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que o titular das Notas Comerciais, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

8.5. Na hipótese de a data de vencimento das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial

de Titulares de CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

8.5.1. A remuneração pela administração do Patrimônio Separado devida à Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9. Garantia

9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRI, além das Garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, quais sejam: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) o Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.

9.1.1. Aval: As Notas Comerciais contam com o aval do Avalista, que responde, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme melhor descrito na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

9.1.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, cujo processamento seja realizado pelas credenciadoras e/ou subcredenciadoras indicadas também no Anexo II mencionado, e por elas devidos à Emissora; (ii) da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, na Conta Vinculada assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (iii) da titularidade da própria Conta Vinculada.

9.1.3. Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato.

9.1.4. Fundo de Reserva: A Emissora descontará, do Preço de Integralização das Notas Comerciais, um montante para constituição de um fundo de reserva, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI.

9.1.4.1. Até o resgate integral da totalidade dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para os

CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais) (“Valor do Fundo de Reserva”).

9.1.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva vierem a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição.

9.1.4.3. A Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição correspondam ao Valor do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.1.4.4. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

9.1.4.5. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

10. Fatores de Riscos

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão descritos no Anexo XIII deste Termo de Securitização.

11. Declarações e Obrigações da Emissora

11.1. Declarações da Emissora. A Emissora 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, 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 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)** conforme informado pela Devedora, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- f)** conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que:
 - (a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado;
 - (b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
 - (c)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção;
 - (d)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção;
 - (e)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e
 - (f)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes, agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(1)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(2)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(3)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(4)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(5)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- g)** conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente;
- h)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em

qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- j) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das suas informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- m) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- n) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- o) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio da CCI.

11.2. A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.3. Obrigações da Emissora. A Emissora obriga-se a **(a)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação, conforme política de divulgação de fatos relevantes, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, e **(b)** enviar ao Agente Fiduciário, comprovante de que a forma e titularidade das Notas Comerciais pela

Emissora foi formalizada, a fim de comprovar que a Emissora é a atual titular das Notas Comerciais, bem como dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

11.4. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60.

11.5. Informações. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

11.6. Contratação de Agente de Liquidação. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

11.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais.

11.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a cumprir os termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, a saber:

- a)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- b)** submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- c)** divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

- d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- e) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM 44;
- g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Notas Comerciais, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476.

12. Agente Fiduciário

12.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 (iii) acima.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

- e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, a Escritura de Emissão de Nota Comercial e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso;
- g) assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de valores mobiliários de outras emissões da Emissora, ou do grupo da Emissora, em que venha atuar como agente fiduciário; e
- h) que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(1)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(2)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(3)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção, aplicáveis ao Agente Fiduciário; **(4)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(5)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com o Agente Fiduciário, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(6)** não se encontra, e no conhecimento do Agente Fiduciário, seus representantes, agindo em nome do Agente Fiduciário, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(v)** banidos ou impedidos, de

acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e

- i) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e (2) crime contra o meio ambiente.

12.3. Atribuições do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda, toda 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 neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

- j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora ou da Devedora;
- k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- l) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, 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 e nos demais Documentos da Operação;
- m) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo;
- p) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador dos CRI e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

- t) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- u) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- v) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, o relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extintos o Regime Fiduciário;
- w) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI e contendo, no mínimo, as informações constantes do artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- x) acompanhar verificação dos índices financeiros da Devedora realizados pela Securitizadora no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento dos documentos, nos termos da Cláusula 7.2 (“l” e “m”) da Escritura de Emissão Notas Comerciais, a serem enviados pela Devedora à Securitizadora em até 150 (cento e cinquenta) dias para as demonstrações financeiras consolidadas, tais documentos são necessários para que o Agente Fiduciário possa se balizar quanto ao atendimento ou não dos índices financeiros verificados pela Securitizadora.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (a) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a título de implantação dos CRI devendo ser pagos no 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; (b) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a serem pagos anualmente, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, sendo certa que a parcela do item “b” acima será devida a título de “*abort fee*” caso a oferta seja cancelada; (c) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada verificação semestral da Destinação dos Recursos, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após o término de cada semestre de verificação, sendo eles junho e dezembro de cada ano e as demais nos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ou a total comprovação da Destinação dos Recursos. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

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

12.4.2. Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

12.4.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, 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 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 Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

12.4.4. As parcelas citadas nas Cláusulas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

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

12.4.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas

dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

12.4.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.4.8. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

12.5. *Substituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.5.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.4 abaixo, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim.

12.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua

substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo de Securitização.

12.6. Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.7. Aditamento ao Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização no Custodiante e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.8. Obrigação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto nos documentos da Emissão em que o Agente Fiduciário figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos documentos mencionados.

12.9. Fraude ou Adulteração. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.10. Prévia Deliberação. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

12.11. Relacionamento. Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

13. Assembleia Especial de Titulares de CRI

13.1. Assembleia Especial. As Assembleias Especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos

Titulares de CRI, nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos do artigo 25 e seguintes da Resolução CVM 60.

13.2. Realização das Assembleias. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, devendo observar o disposto abaixo.

13.3. Competência para Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada: (a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; ou (c) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Convocação e Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo para a primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a sua segunda convocação, da data de sua realização e deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. Nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

13.4.1. Será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

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

13.4.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser realizada (a) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29, inciso I, da

Resolução CVM 60; ou (b) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29, inciso II, da Resolução CVM 60.

13.4.3.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor, conforme estabelece o § 1º, do artigo 29, da Resolução CVM 60.

13.4.3.2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia, conforme estabelece o § 2º, do artigo 29, da Resolução CVM 60.

13.5. Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá: **(a)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; ou **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Emissor, conforme definido em assembleia.

13.6. Outros Representantes. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleia Especial e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI, não obstante o disposto na Cláusula 13.14.3 abaixo.

13.7. Representantes do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Deliberações. Para os fins deste Termo de Securitização e observado o disposto nas Cláusulas 13.9, 13.10 e 13.11 abaixo, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(b)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 13.8.1 e 13.8.2 deste Termo de Securitização.

13.8.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.8.2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

13.9. Quórum Qualificado. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação:

- (a) alteração das disposições desta Cláusula 13;
- (b) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo;
- (c) alteração da Remuneração;
- (d) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo;
- (e) alteração do prazo de vigência dos CRI;
- (f) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e
- (g) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 13.

13.10. Pedidos de Waiver e Declaração do Não Vencimento Antecipado. Os pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*), bem como a decisão sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 13.8.2 acima, deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (b) 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial, em segunda convocação, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

13.11. Substituição de Contratos de Locação. A celebração de aditamento à Escritura de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Emissão, com o objetivo de substituir qualquer dos Contratos de Locação constantes de seus anexos, nos termos da Cláusula 4.14.3 acima, deverá ser **vetada** pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação ou segunda convocação, sendo certo que na ausência de quórum para deliberação acerca da **não** aprovação, estará aprovada a substituição de Contratos de Locação desde que tenham sido celebrados em data anterior à Data de Emissão dos CRI.

13.12. Validade. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial.

13.13. Dispensa de Convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

13.14. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração do Termo. Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 18.6 abaixo.

13.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos da Cláusula 13.14 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

13.14.2. Independentemente das formalidades previstas nesta Cláusula 13.14 acima, a presença da totalidade dos Titulares de CRI na Assembleia Especial supre a falta de convocação.

13.14.3. Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Especiais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização.

13.14.4. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente pela aprovação das referidas demonstrações não seja instalada em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

13.14.5. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término 31 de dezembro de cada ano.

13.15. Será permitida a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Resolução CVM 81.

14. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

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

14.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

14.2.1. 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.

14.2.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei 8.981, e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585).

14.2.3. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.2.4. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto 8.426).

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

14.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), de acordo com a Emenda Constitucional n.º 103/19. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

14.2.7. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.2.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas

residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

14.3.1. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037.

14.3.2. IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.3. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. Publicidade

15.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/emissoes>) (“*Avisos aos Titulares dos CRI*”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, e, ainda a Resolução CVM 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

16. Registro deste Termo de Securitização

16.1. Registro. Observado o disposto no artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados (a) no Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, para que seja o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo de Securitização, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que o Custodiante assinará a declaração, conforme modelo constante do Anexo V

ao presente Termo de Securitização, e (b) registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

17. Comunicações

17.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à Emissora e ao Agente Fiduciário pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto 62

At: Flavia Palácios

Telefone: 11 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário:

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

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

CEP 04534-004 – São Paulo, SP

At.: Antonio Amaro e maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br

18. Disposições Gerais

18.1. *Informações.* Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.

18.2. *Divisibilidade.* Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Ausência de Vícios. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

18.4. Negócio Complexo. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.5. Ausência de Novação. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, 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 Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.6. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo: (a) modificações já permitidas expressamente neste Termo ou nos demais Documentos da Operação; (b) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou demais reguladores; (c) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (d) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 17.1 acima.

18.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso os critérios para inserção de novos Contratos de Locação, conforme previsto na Cláusula 4.14.3.2 acima, sejam alterados pela regulamentação vigente, estará dispensada a celebração de aditamento aos Documentos da Operação.

18.7. Compensação. É vedado à Emissora e ao Agente Fiduciário, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de

qualquer obrigação devida pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

18.8. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(a)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou **(b)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização e seus anexos podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula. Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem o presente Termo e Securitização como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste instrumento.

19. Legislação Aplicável e Foro

19.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Este Termo é firmado em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de outubro de 2022

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

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

Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DocuSigned by:
Vinicius Moreira Padua
Signed By: VINICIUS MOREIRA PADUA:43043808851
CPF: 43043808851
Signer Role: Signatário
Signing Time: 10/20/2022 6:40:17 PM BRT


DocuSigned by:
Marcelo Leitão Silveira
Signed By: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA:02159095770
CPF: 02159095770
Signer Role: Signatário
Signing Time: 10/20/2022 6:36:53 PM BRT


OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Vinicius Moreira Pádúa

Nome: Marcelo Leitão Silveira

Cargo: Procurador

Cargo: Diretor

CPF: 430.438.088-51

CPF: 021.590.957-70

E-mail: vinicius.padua@opeacapital.com

E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Signatário
Data/Hora da Assinatura: 20/10/2022 19:44:20 BRT


DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Papel: Signatário
Data/Hora da Assinatura: 20/10/2022 19:31:51 BRT


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

Nome: Bianca Galdino Batistela

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 090.766.477-63

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

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

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

Testemunhas:

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Papel: Signatário
Hora de assinatura: 20/10/2022 19:33:24 BRT


Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF: 470.335.718-60

E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

DocuSigned by:
Sofia Guerra Fernandes Moreira
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866
CPF: 32868649866
Signer Role: Signatário
Signing Time: 10/20/2022 7:37:47 PM BRT


Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

CPF: 328.686.498-66

E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Anexo I

Tabela de Amortização e Pagamento da Remuneração dos CRI

Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
21/11/2022	0,0000%	SIM
19/12/2022	0,0000%	SIM
19/01/2023	0,0000%	SIM
22/02/2023	0,0000%	SIM
20/03/2023	0,0000%	SIM
19/04/2023	0,0000%	SIM
19/05/2023	0,0000%	SIM
19/06/2023	0,0000%	SIM
19/07/2023	0,0000%	SIM
21/08/2023	0,0000%	SIM
19/09/2023	0,0000%	SIM
19/10/2023	0,0000%	SIM
20/11/2023	0,0000%	SIM
19/12/2023	0,0000%	SIM
19/01/2024	0,0000%	SIM
19/02/2024	0,0000%	SIM
19/03/2024	0,0000%	SIM
19/04/2024	0,0000%	SIM
20/05/2024	0,0000%	SIM
19/06/2024	0,0000%	SIM
19/07/2024	0,0000%	SIM
19/08/2024	0,0000%	SIM
19/09/2024	0,0000%	SIM
21/10/2024	10,0000%	SIM
19/11/2024	0,0000%	SIM
19/12/2024	0,0000%	SIM
20/01/2025	0,0000%	SIM
19/02/2025	0,0000%	SIM
19/03/2025	0,0000%	SIM
22/04/2025	11,1111%	SIM
19/05/2025	0,0000%	SIM
20/06/2025	0,0000%	SIM
21/07/2025	0,0000%	SIM
19/08/2025	0,0000%	SIM
19/09/2025	0,0000%	SIM
20/10/2025	12,5000%	SIM
19/11/2025	0,0000%	SIM
19/12/2025	0,0000%	SIM
19/01/2026	0,0000%	SIM
19/02/2026	0,0000%	SIM
19/03/2026	0,0000%	SIM
20/04/2026	14,2857%	SIM

19/05/2026	0,0000%	SIM
19/06/2026	0,0000%	SIM
20/07/2026	0,0000%	SIM
19/08/2026	0,0000%	SIM
21/09/2026	0,0000%	SIM
19/10/2026	16,6666%	SIM
19/11/2026	0,0000%	SIM
21/12/2026	0,0000%	SIM
19/01/2027	0,0000%	SIM
19/02/2027	0,0000%	SIM
19/03/2027	0,0000%	SIM
19/04/2027	20,0000%	SIM
19/05/2027	0,0000%	SIM
21/06/2027	0,0000%	SIM
19/07/2027	0,0000%	SIM
19/08/2027	0,0000%	SIM
20/09/2027	0,0000%	SIM
19/10/2027	25,0000%	SIM
19/11/2027	0,0000%	SIM
20/12/2027	0,0000%	SIM
19/01/2028	0,0000%	SIM
21/02/2028	0,0000%	SIM
20/03/2028	0,0000%	SIM
19/04/2028	33,3333%	SIM
19/05/2028	0,0000%	SIM
19/06/2028	0,0000%	SIM
19/07/2028	0,0000%	SIM
21/08/2028	0,0000%	SIM
19/09/2028	0,0000%	SIM
19/10/2028	50,0000%	SIM
20/11/2028	0,0000%	SIM
19/12/2028	0,0000%	SIM
19/01/2029	0,0000%	SIM
19/02/2029	0,0000%	SIM
19/03/2029	0,0000%	SIM
19/04/2029	100,0000%	SIM

Anexo II

Identificação dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19 de outubro de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

SÉRIE	1	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
--------------	---	---------------	-----	--------------------	----------

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

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

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MILANO COMÉRCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS S.A					
CNPJ/ME: 11.950.487/0001-90					
ENDEREÇO: Rua Oscar Freire nº 136, bairro Cerqueira César.					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01426-000

4. TÍTULO					
<i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A.", celebrado entre a Devedora e a Emitente, celebrada em 19 de outubro de 2022 ("Escritura de Emissão de Notas Comerciais").</i>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), em 19 de outubro de 2022, referentes às Notas Comerciais ("Notas Comerciais").					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS					
---	--	--	--	--	--

Conforme Anexo A

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Notas Comerciais terão prazo de 78 (setenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de abril de 2029 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos Termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Notas Comerciais não sofrerão atualização monetária.
REMUNERAÇÃO	A titular das Notas Comerciais fará jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira data de integralização das Notas Comerciais correspondentes à 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”) acrescida exponencialmente de sobretaxa <i>spread</i> de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais obedecerá à fórmula descrita na Cláusula 5.2.3 da Escritura de Emissão das Notas Comerciais.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL E JUROS	Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária obrigatória, resgate antecipado facultativo ou resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, os valores relativos à amortização e à Remuneração das Notas Comerciais deverão ser pagos conforme as datas previstas na tabela constante no <u>Anexo I</u> da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por uma Parte a outra nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) juros moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês, desde a data em que se configurar a mora pela Parte inadimplente até a

	data do efetivo cumprimento da obrigação inadimplida; e (b) multa de mora de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o valor devido e não pago (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
--	---

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

Anexo A ao Anexo II
ao Termo de Securitização

Relação dos Contratos Lastro das Notas Comerciais

Identificação do imóvel	Data do Contrato	CNPJ/CPF Locador	Endereço	Prazo Remanescente (meses)	Valor Atribuído ao CRI
LJ 0001 - OSCAR FREIRE	01/07/2020	391.049.748-91	Rua Oscar Freire, 136 - Cerqueira César - São Paulo-SP - Cep 01426-000	33	1,065,076.48
LJ 0002 - MOEMA ROUXINOL	01/01/2019	06.324.874/0001-79	Av. Rouxinol, 576 - Indianopolis - São Paulo-SP - Cep 04516-000	15	320,217.24
LJ 0002 - MOEMA ROUXINOL	01/06/2022	172.632.028-67	Rua Canário, 1068 - Moema, CEP 04521-005, São Paulo - SP	56	385,000.00
LJ 0003 - SHOP JK	22/06/2022	21.448.736/0001-05	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Loja 412 - VI Nova Conceição - São Paulo-SP - Cep 04543-011	57	1,825,332.53
LJ 0004 - BELA CINTRA	01/08/2022	47.684.774/0001-42	Rua Bela Cintra, 1829 - Cerqueira Cesar - São Paulo-SP - Cep 01415-002	58	2,873,863.62
LJ 0005 - VILA MADALENA	01/10/2021	13.977.449/0001-56	Rua Harmonia, 337 - Vila Madalena - São Paulo-SP - Cep 05435-000	48	1,210,382.54
LJ 0006 - SHOP PATIO PAULISTA	20/11/2021	30.751.886/0001-76	Rua Treze de Maio, 1947 -- Bela Vista- São Paulo, SP- CEP 01327-000	50	972,671.82
LJ 0007 - SHOP MORUMBI	01/01/2022	07.816.890/0001-53	Av. Roque Petroni Junior, 1089 - Lj 201-I - VI Gertrudes - São Paulo-SP - Cep 04707-900	51	2,640,007.15
LJ 0008 - SHOP IBIRAPUERA	01/06/2018	02.114.902/0001-84	Av. Ibirapuera, 3103 - Piso Jurupis -Lj 17A - Indianópolis - São Paulo-SP - Cep 04029-902	7	403,284.88
LJ 0009 - SHOP HIGIENOPOLIS	01/07/2018	09.101.925/0001-01	Av. Higienopolis, 618 - Piso Pacaembu - Arco 266/267 - Higienópolis - São Paulo-SP - Cep 01238-000	8	327,906.00
LJ 0011 - SHOP BARRA	18/05/2018	07.816.890/0001-53	Av. das Americas 4666 - Lj 244-G - Nível Américas (Expansão VII) - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro-Rj - Cep 22640-102	7	478,055.79

LJ 0012 - SHOP LEBLON	12/03/2019	10.850.564/0001-77	Av. Afranio de Melo Franco, N° 290 - Loja 112 I - Leblon - Rio De Janeiro-RJ - Cep 22430-060	17	602,048.00
LJ 0013 - SHOP ELDORADO	01/05/2019	01.054.399/0001-56	Av. Rebouças, 3970 - Loja (LUC) 0116 - Piso Térreo - Pinheiros - São Paulo-SP-Cep 05401-450	19	593,209.20
LJ 0014 - MOEMA ANAPURUS	10/02/2019	14.109.853/0001-70	Al. dos Anapurus, 623 - Indianopolis - São Paulo-SP - Cep 04087-001	16	697,661.64
LJ 0015 - SHOP PQ MAIA	01/09/2019	04.858.609/0001-57	Av. Bartholomeu De Carlos, 230 - Loja 2053 - Parque Shopping Maia - Jd Flor da Montanha - Guarulhos/SP - Cep 07097-420	23	281,879.03
LJ 0016 - SHOP TOP CENTER	06/02/2020	23.768.027/0001-24	Av. Paulista, 854 - Loja 32 - Térreo - Shopping Top Center - Bela Vista - São Paulo-SP - Cep 01310-100	28	945,570.57
LJ 0017 - SHOP VILLA LOBOS	27/07/2020	06.977.745/0001-91	Av. das Nações Unidas, 4777 - Jd Universidade - QUIOSQSVL0QT30 PISO 3 - São Paulo-SP - Cep 05477-000	34	797,116.22
LJ 0018 - SHOP PQ DOM PEDRO	18/11/2019	04.895.134/0001-79	Av. Guilherme Campos, 500 - Loja RA-04 - Sh. Center Pq.Dom Pedro - Jardim Santa Genebra - Campinas-SP - Cep 13087-901	25	821,707.00
LJ 0019 - SHOP BOURBON	30/11/2015	93.015.006/0001-13	Rua Palestra Itália, 500 - loja 224 - Perdizes, São Paulo - SP, 05005-900	79	3,190,992.00
LJ 0020 - SHOP RIO SUL	01/11/2021	05.919.041/0001-08	Av. Lauro Sodré, 445 - Loja 401 parte D-14/15, Botafogo, RJ - Cep. 22290-070	49	1,377,075.00
LJ 0022 - SHOP ANALIA FRANCO	01/04/2021	07.816.890/0001-53	Av. Regente Feijó, 1739 - Loja Nivel Tulipa 120 (Shopping Analia Franco) - Jd. Anália Franco, São Paulo, SP - Cep. 03342-000	42	1,401,956.46
LJ 0023 - SHOP DIAMOND MALL	01/05/2021	07.816.890/0001-53	Av. Olegário Maciel, 1600 - Loja OM-28 - Lourdes, Belo Horizonte, MG - Cep. 30180-915	43	1,168,355.16
LJ 0024 - SHOP PLAZA NITEROI	31/01/2021	09.152.368/0001-40	Rua Quinze de Novembro, 8 - LOJA 270/271 PISO L2 SHOP. PLAZA NITEROI - Centro - CEP: 24020-125 - Niterói - RJ	51	1,677,130.35
LJ 0025 - SHOP TAMBORE	01/06/2021	09.463.486/0001-79	Av. Piracema, 669 - Tamboré (Sh. Tamboré), Barueri - SP - Cep 06460-030	44	750,626.49
LJ 0026 - BH SHOP	02/01/2020	07.816.890/0001-53	ROD BR-356, 3049 - Bairro: BELVEDERE- Belo Horizonte - MG - CEP: 30.320-900- LOJA OP-48 NIVEL PISO OURO PRETO COND BH SHOPPING	27	1,409,569.00

LJ 0027 - PARK SHOP	01/09/2021	07.816.890/0001-53	ST SMAS, 6580- Loja 209 Área Especial Park Shopping - ZONA INDUSTRIAL (GUARA)- Brasília, DF- CEP 71.219-900	47	1,405,632.00
LJ 0029 - SHOP CONJ NACIONAL	01/10/2021	00.719.559/0001-76	ST Setor de Diversões Norte, S/N- Loja Loja T-109/AConjunto A (Terreo) - Asa Norte- Brasília, DF- CEP 70077-900	48	1,265,021.34
LJ 0030 - SHOP TIJUCA	01/08/2021	13.097.385/0001-07	Av. Maracana, 987- Loja 3023/3024 Posi L3 - Shopp. Center Tijuca - Tijuca- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20.543-970	46	732,539.18
LJ 0032 - FLAMBOYANT SHOP CENTER	01/01/2022	02.103.836/0001-47	3300, S-204- Loja Quadra B34 Lote 2E Piso 2 Jardim Goiás - Goiânia- GO, 74810-100- CEP	51	840,000.00
LJ 0033 - SHOP JUNDIAI	01/03/2022	13.590.794/0001-32	Avenida Nove de Julho,, 3333- Loja L2 LUC 292- Anhangabaú- Jundiai, SP- CEP 13208-056	53	666,041.78
LJ 0034 - SHOP PATIO SAVASSI	25/03/2022	07.816.890/0001-53	Av. do Contorno,, 6061- Loja 241/242 MILANO COMERCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS SA. - Funcionários- Belo Horizonte, MG- CEP 30110-929	54	1,013,734.16
LJ 0036 - RIO PRETO SHOP	01/10/2021	53.206.728/0001-30	Av. BrigadeiroFaria Lima,, 6363- Loja Loja 19 - Bloco A- Vila São Jose- São José do Rio Preto, SP- CEP 15090-000	48	229,421.97
LJ 0038 - SHOP MOOCA	01/06/2022	14.780.155/0001-00	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313- Loja SMO01122 QUIOSQSMO01122 PISO L1 DO MOOCA PLAZA SHOPPING - Mooca- São Paulo, SP- CEP 03126-000	56	660,052.80
LJ 0039 - SHOP PRAIAMAR	01/06/2022	46.206.421/0001-74	R. Alexandre Martins, , 80- Loja 108 Piso Térreo do Shopping PraiaMar - Aparecida- Santos, SP- CEP 11025-200	56	1,657,466.75
LJ 0040 - SHOP GOIANIA	01/01/2022	37.880.861/0001-11	Av. T-10,, 1300- Loja 179A - Piso 1- St. Bueno- Goiânia, GO- CEP 74223-060	51	542,551.28
LJ 0041 - SHOP PATIO BATEL	01/09/2022	79.536.553/0001-13	Av. do Batel, , 1868- Loja LUC 317 Piso L3 - Batel- Curitiba, PR- CEP 80420-090	59	403,200.00
LJ 0044 - SHOP RECIFE	15/01/2018	05.294.268/0001-05	Rua Pe. Carapuceiro, , 777- Loja Loja 04 SC PC - Boa Viagem- Recife, PE- CEP 51020-280	64	1,318,714.38
LJ 0045 - RIOMAR SHOP RECIFE	01/04/2018	08.853.970/0001-41	Av. Republica do Libano,, 251- Loja Loja 106 Shop. RioMar Loja 1021e 1022 - Pina- Recife, PE- CEP 51110-160	66	1,944,689.28
LJ 0046 - SHOP GRAND PLAZA ABC (LOJA)	01/02/2018	01.201.140/0001-90	Avenida Industrial, 600- Loja 067 Tamanduatei 3 - Centro- Santo André, SP- CEP 09080-510	64	1,332,017.40

LJ 0048 - NORTE SHOPPING	01/04/2018	12.642.17/0001-37	Av. Dom Helder Câmara,, 5474 -- Cachambi- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20771-004	5	146,247.30
LJ 0049 - SHOP INTL GUARULHOS	01/06/2018	01.677.206/0001-13	Rua Engenheiro Camilo Olivetti,, 295- Loja LOJA K07- Vila Endres- Guarulhos, SP- CEP 07042-040	7	167,089.28
LJ 0050 - RUA DOS PINHEIROS	02/07/2018	034.192.488-14	Rua dos Pinheiros,, 404 - Piso Inferior - Pinheiros- São Paulo, SP- CEP 05422-000	9	121,917.08
LJ 0052 - PLAZA SUL	15/08/2018	00.787.330/0001-79	Praça Leonor Kaupa, 100 -- Bosque da Saúde- São Paulo, SP- CEP 04151-900	10	75,211.62
LJ 0053 - RUA CARDOSO DE ALMEIDA	01/07/2018	151.532.428-11	Rua Cardoso de Almeida, 407 - Perdizes- São Paulo, SP- CEP 05013-000	8	232,855.20
LJ 0055 - BOTAFOGO PRAIA SHOPPING	01/12/2018	03.497.430/0001-59	Praia de Botafogo, 400 - LOJAS 135/136 1 PISO - Botafogo- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22250-910	14	418,635.00
LJ 0056 - SHOP CURITIBA	30/09/2018	04.682.392/0001-77	R. Brigadeiro Franco, 2300 - Loja 331 1º Andar - Batel- Curitiba, PR- CEP 80250-030	12	18,441.47
LJ 0057 - SHOPPING MUELLER	01/10/2018	76.694.983/0001-75	Av. Cândido de Abreu, 127 - Loja SS01 - Centro Cívico- Curitiba, PR- CEP 80530-900	12	266,250.48
LJ 0058 - PARAISO	16/10/2018	04.407.562/0001-05	Rua Desembargador Eliseu Guilherme, 200 -Loja01- Paraíso- São Paulo, SP- CEP 04004-030	12	154,236.04
LJ 0059 - PINHEIROS VUPABUSSU	16/11/2018	100.414.978-64	Rua Vupabussu, 59 - Pinheiros- São Paulo, SP- CEP 05429-040	13	180,000.00
LJ 0060 - SANTANA BRAS LEME	01/12/2018	07.616.001/0001-04	Avenida Bras Leme, 2378 - Loja 2378 - Santana- São Paulo, SP- CEP 02022-020	1	20,607.43
LJ 0061 - LEOPOLDINA CARLOS WEBER	21/01/2019	116.816.588-10	Rua Carlos Weber, 436 - Vila Leopoldina- São Paulo, SP- CEP 05303-000	15	269,555.14
LJ 0062 - TATUAPE ITAPURA	17/01/2019	011.010.498-63	Rua Itapura, 1390 - Vila Gomes Cardim- São Paulo, SP- CEP 03310-000	15	133,386.96
LJ 0063 - PARK SHOP SAO CAETANO	01/02/2019	07.816.890/0001-53	Alameda Terracota, 545 - Loja 1008 - Cerâmica- São Caetano do Sul, SP- CEP 09531-190	16	228,280.16
LJ 0064 - ITAM BIBI	26/12/2018	09.495.168/0001-90	Rua Manoel Guedes, 77 - Jardim Europa- São Paulo, SP- CEP 04536-070	14	603,265.71

LJ 0065 - IPANEMA	15/09/2019	024.404.407-44	Rua Visconde de Pirajá, 540 - LOJ C - Ipanema- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22410-002	23	60,936.11
LJ 0065 - IPANEMA	01/04/2019	006.093.747-53	Rua Visconde de Pirajá, 540 - LOJ C - Ipanema- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22410-002	18	565,865.74
LJ 0066 - REPUBLICA	10/02/2019	03.923.801/0001-17	Praça da República, 61 - Loja 367 - República- São Paulo, SP- CEP 01045-001	16	520,200.00
LJ 0067 - SHOPPING JD SUL	31/03/2019	15.742.975/0001-62	Av. Giovanni Gronchi 5819 - Vila Andrade - São Paulo-SP - Cep 05724-003	18	182,328.37
LJ 0068 - SHOPPING METRO STA CRUZ	08/04/2019	03.142.871/0001-38	Rua Domingos de Moraes, 2564 - Piso L2 - Salão Comercial SMSL2005 - Vila Mariana- São Paulo, SP- CEP 04036-100	18	323,845.28
LJ 0070 - SHOPPING VITORIA	15/04/2019	31.282.494/0001-78	Avenida Américo Buaiz, 200 - Edif Shop Vitória Loja 118 - Enseada do Sua- Vitória, ES- CEP 29050-420	18	383,739.52
LJ 0071 - SHOP VILA VELHA	01/08/2019	14.620.172/0001-72	Rua Luciano das Neves, 2418 - Loja SVV02024 Piso L2 - Divino Espirito Santo- Vila Velha, ES- CEP 29107-900	22	217,770.00
LJ 0072 - SHOP BARRA SUL	25/04/2019	07.816.890/0001-53	Avenida Diário de Notícias, 300 - Loja 2103 - Cristal- Porto Alegre, RS- CEP 90810-080	18	217,290.40
LJ 0073 - SHOP MARKET PLACE	18/09/2019	09.421.035/0001-79	Avenida Nações Unidas, 13947 - Loja 237 A Piso 2 - Shop Market Place - Vila Gertrudes- São Paulo, SP- CEP 04794-905	23	469,469.00
LJ 0074 - SHOP IGUATEMI ALPHAVILLE	15/05/2019	12.875.195/0001-00	Alameda Rio Negro, 111 - Loja 110 A - Centro Industrial / Empresarial Alphaville - Alphaville- Barueri, SP- CEP 06454-000	19	239,161.80
LJ 0075 - SHOP NOVA AMERICA	17/06/2019	05.347.846/0001-16	Av. Pastor Martin Luther King Junior, 126 - BLC 010 LOJ 0207 Parte Unid Shop 540 - Del Castilho- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20765-000	20	299,309.26
LJ 0076 - CENTER NORTE	01/08/2019	45.246.402/0001-09	Travessa Casalbuono, 120 - TERREOSUC 242 - Vila Guilherme- São Paulo, SP- CEP 02089-900	22	734,574.00
LJ 0078 - SHOP TABOÃO DA SERRA	15/08/2019	02.463.746/0001-67	Rodovia Regis Bittencourt, 2643 - KM 271,5 Loja 223 Térreo - Cidade Intercap- Taboão da Serra, SP- CEP 06768-200	22	269,491.20
LJ 0080 - RUA LEOPOLDO COUTO	08/07/2019	183.998.948-34	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 844 - Itaim Bibi- São Paulo, SP- CEP 04538-000	21	1,967,135.04
LJ 0081 - SHOP BOULEVARD BSB	01/01/2020	08.711.824/0001-81	ST STN, S/N - Conj J - Loja T 56 Piso 2 - Asa Norte- Brasília, DF- CEP 70770-100	27	152,627.00

LJ 0083 - SHOP CENTER VALE	03/02/2020	09.591.056/0001-32	Avenida Dep. Benedito Matarazzo, 9403- Loja LOJA S122 PISO DUTRA- Jd Oswaldo Cruz- São José dos Campos, SP- CEP 12215-900	28	370,894.53
LJ 0084 - SHOP METROPOLE	05/02/2020	03.704.351/0001-71	Praça Samuel Sabatini, 200 - Piso Terreo - Loja EUC LN-26 - Centro- São Bernardo do Campo, SP- CEP 09750-902	28	208,191.20
LJ 0085 - SHOP SP MARKET	02/01/2020	59.104.984/0001-01	Avenida das Nações Unidas, 22540 -- Vila Almeida- São Paulo, SP- CEP 04795-921	27	549,194.53
LJ 0086 - SHOP IGUATEMI FORTALEZA	18/02/2020	06.601.496/0001-35	Avenida Washington Soares, 85 - Loja 773/774 - Edson Queiroz- Fortaleza, CE- CEP 60811-900	28	818,086.26
LJ 0087 - SHOP BARRA SALVADOR	01/06/2020	16.188.955/0001-54	Avenida Centenário, 2992 - Shop Barra Piso L3 Loja 315 - Barra- Salvador , BA- CEP 40140-902	51	999,900.00
LJ 0088 - SALVADOR SHOP	15/06/2021	07.484.020/0001-24	Avenida Tancredo Neves, 3133 - Caminho das Árvores- Salvador , BA- CEP 41820- 021	44	1,469,330.66
LJ 0091 - SHOP DA BAHIA	01/03/2020	32.726.717/0001-01	Avenida Tancredo Neves, 148 - 3 Piso - Loja R 008/009 Praça Menininha dos Gantois - Caminho das Árvores- Salvador , BA- CEP 41820-908	29	356,219.76
LJ 0092 - RUA PADRE CHAGAS (POA)	15/11/2019	069.884.660-53	Rua Padre Chagas, 228 - Moinho de Vento- Porto Alegre, RS- CEP	25	560,217.00
LJ 0093 - SHOP IGUATEMI POA	15/01/2021	08.011.767/0001-28	Avenida João Wallig, 1800 - ANDAR EC SUC 109 - 1 PISO - Chacara das Pedras- Porto Alegre, RS- CEP 91349-900	39	1,126,555.73
LJ 0094 - SHOP METRO TATUAPE	05/01/2020	06.290.129/0001-68	Rua Melo Freire, S/N -- Tatuapé- São Paulo, SP- CEP 03314-030	27	677,961.80
LJ 0095 - SHOP PIRACICABA	01/10/2020	23.776.165/0001-55	Avenida Limeira, 722 - Loja SPC00C56 - Piso L1 - Areião- Piracicaba, SP- CEP 13414-018	36	235,468.80
LJ 0096 - SHOP ABC	01/01/2022	01.284.855/0001-54	Avenida Pereira Barreto, 42 -Paraíso- Santo André, SP- CEP 09190-210	51	370,100.00
LJ 0097 - RIOMAR SHOP FORTALEZA	01/06/2020	12.039.513/0001-95	Rua Des. Lauro Nogueira, 1500 -De Lourdes- Fortaleza, CE- CEP 60175-055	32	638,709.74
LJ 0098 - SHOP CIDADE SÃO PAULO	15/02/2021	11.457.701/0001-70	Avenida Paulista, 1230 - ANDAR 3 EC 3205 - Bela Vista- São Paulo, SP- CEP 01310- 901	40	1,277,172.37

LJ 0099 - SHOP PRAIA DE BELAS	01/01/2021	94.347.077/0001-86	Avenida Praia de Belas, 1181 -- Praia de Belas- Porto Alegre, RS- CEP 90110-001	39	549,639.30
LJ 0100 - SHOP GOLDEN SQUARE	01/06/2021	09.480.651/0001-09	Avenida Kennedy, 700 LJ 114/1º Piso - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, SP - CEP 09726-253	44	283,536.90
LJ 0101 - SHOP IGUATEMI SJRP	01/07/2021	19.494.322/0001-62	Av. Presidente Juscelino Kubitschek De Oliveira, 5000- Loja 2021/2021A- Res. Eco Village I- São José do Rio Preto, SP- CEP 15093-270	45	407,312.27
LJ 0102 - RUA JUVENTUS	22/09/2021	01.446.206/0001-02	Rua Juventus, S/N -Pq Mooca- São Paulo, SP- CEP 03124-020	51	700,000.00
LJ 3008 - AERO CGH 1	16/07/2022	00.352.294/0024-07	Av. Washington Luís, S/NºAeroporto de Congonhas - Vila Congonhas - São Paulo-SP - Cep 04626-911	33	2,096,250.00
LJ 3009 - SHOP CENTER NORTE	01/08/2021	45.246.402/0001-09	Avenida Otto Baumgart, 500 - LOJA LUC 863 - Vila Guilherme- São Paulo, SP- CEP 02089-900	79	1,610,000.00
LJ 3014 - AERO SDU 1	01/04/2016	00.352.294/0024-07	Praça Senador Salgado Filho, 1 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20021-340 (Aeroporto Santos Dumont - PAVMTO. DO TERM. DE EMBQ. ENT. EIX. 48-49/O-P)	5	120,060.00
LJ 3015 - AERO SDU 2	01/04/2016	00.352.294/0062-32	Praça Senador Salgado Filho, 1 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20021-340 (Aeroporto Santos Dumont - PAVMTO. DO TERM. DE EMBQ. ENT. EIX. 48-49/O-P)	5	120,060.00
LJ 3016 - SHOP LIGHT	01/09/2018	17.308.805/0001-08	Rua Coronel Xavier de Toledo, 23- Loja LOJA QR5.4 PISO TERREO SHOPPING LIGHT - Centro- São Paulo, SP- CEP 01048-100	11	152,669.00
LJ 3018 - AERO GRU T1	15/05/2021	15.578.569/0001-06	Rodovia Hélio Smidt, S/N - Aeroporto - Guarulhos-SP - Cep 07190-100	31	1,074,742.13
LJ 3022 - SHOP BARRA	12/07/2016	07.816.890/0001-53	Av. das Americas 4666 - Piso Av. América - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro-Rj - Cep 22640-102	79	2,985,685.50
LJ 3023 - AERO GRU T3	15/05/2021	15.578.569/0001-06	Rodovia Hélio Smidt, S/N - LOJA 1T3002Q - TERMINAL 3ANEXO PIER DE EMBARQUE SETOR AREA RESTRITA - Cumbica- Guarulhos, SP- CEP 07190-100	31	1,074,742.13
LJ 3025 - SHOP RIO DESIGN	01/10/2019	03.022.119/0001-53	Av. das Américas, 777 - Rio de Janeiro - RJ CEP 22793-081	79	270,501.00
LJ 3026 - SHOP ELDORADO	21/06/2016	01.054.399/0001-56	Avenida Rebouças, 3970 - QUIOSQLUC Q-24A - Pinheiros- São Paulo, SP- CEP 05401-450	79	1,831,720.00

LJ 3028 - SHOP METRO STA CRUZ	08/07/2016	03.142.871/0001-38	Rua Domingos de Morais, 2564 - Piso Terreo - Vila Mariana - São Paulo/SP - CEP 04036-100	79	1,394,904.00
LJ 3029 - SHOP PQ DOM PEDRO	20/07/2016	04.895.134/0001-79	Avenida Guilherme Campos, 500 - QUIOSQLUC MIK 751 SHOP - Jardim Santa Genebra- Campinas, SP- CEP 13087-901	79	1,319,087.00
LJ 3031 - SHOP MORUMBI	24/11/2016	07.816.890/0001-53	Avenida Roque Petroni Junior, 1089 - QUIOSQLUC PS04 - Jd das Acacias- São Paulo, SP- CEP 04707-900	79	2,046,386.00
LJ 3032 - SHOP RIBEIRAO	04/10/2016	07.816.890/0001-53	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 1540- Loja QUIOSQPONTO 44- Jardim Califórnia- Ribeirão Preto, SP- CEP 14026-900	79	900,022.50
LJ 3036 - SHOP TIJUCA	08/11/2016	13.097.385/0001-07	Av. Maracana, 987 - Quiosque N STJOQ114 Piso L1 - Tijuca- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20511-000	79	686,714.00
LJ 3041 - PARK SHOP BARIGUI	01/12/2018	07.816.890/0001-53	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, 600,-- Mossunguê- Curitiba, PR- CEP 81200-100	79	130,515.00
LJ 3041 - PARK SHOP BARIGUI	15/12/2017	07.816.890/0001-53	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, 600,-- Mossunguê- Curitiba, PR- CEP 81200-100	79	1,068,171.50
LJ 3042 - SHOP VILLAGE MALL	20/07/2017	07.816.890/0001-53	Av. das Américas,, 3900- Loja Quiosque P306 Piso L3 - Em frente a Brasserie - Barra da Tijuca- Rio de Janeiro , RJ- CEP 22640-102	79	1,275,869.00
LJ 3046 - FLAMBOYANT SHOP CENTER	01/05/2017	02.103.836/0001-47	Avenida Jamel Cecílio, , 3300- Loja QT.0- Jardim Goiás- Goiânia, GO- CEP 74810-907	79	272,895.00
LJ 3047 - BH SHOP	03/05/2017	07.816.890/0001-53	ROD BR-356, 3049 - LOJA LUC QBH13 - Belvedere- Belo Horizonte, MG- CEP 30320-900	79	1,086,000.00
LJ 3050 - TERRACO SHOP	01/05/2019	00.475.251/0001-22	ST SHC AOS entrequadas 2/8 lote 5 - Octogonal Sul, 5- Loja Quiosque nº 21 TERRAO SHOPPING QUIOSQUE N. 21 PISO L1 - Octogonal Sul- Brasília, DF- CEP 70660-090	6	92,592.00
LJ 3055 - SHOPPING RECREIO	01/01/2018	00.821.438/0001-30	19.019, QU001- Loja Shopping Recreio - 1º Piso Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro- RJ, 22790-703- CEP	79	390,852.00
LJ 3057 - SHOP LITORAL PLAZA	01/07/2022	53.773.404/0001-84	Av. Ayrton Senna da Silva,, 1511- Loja P24 Quiosque: P24 - Praia- Praia Grande, SP- CEP 11726-000	2	14,076.00

LJ 3063 - SHOP UNIÃO OSASCO	01/10/2018	56.200.728/0001-11	1400, 175/177- Loja ESPACO NO PISO VOEGE EM FRENTE A ARCO NS 175 E 177 Vila Yara - Osasco- SP, 06020-010- CEP	79	1,087,044.00
LJ 3065 - MAXI SHOPPING JUNDIAI	01/11/2018	56.439.094/0001-54	Av. Antonio Frederico Ozanan, 6000 - Quiosq 22 Piso 1 - Vila Rio Branco- Jundiaí, SP- CEP 13215-900	79	512,568.00
LJ 3066 - TAGUATINGA SHOP	15/12/2018	26.968.438/0001-51	ST QS 01 RUA 210, S/N - LOTE 40 QUIOSQ49 - TAGUATINGA- BRASÍLIA, DF- CEP 71950-904	79	461,496.00
LJ 3068 - SUPER SHOP OSASCO	11/03/2019	07.910.126/0001-42	Avenida dos Autonomistas, 1828 - Quiosq Q1 - 13B - 1º Piso - Centro- Osasco, SP- CEP 06090-010	79	535,920.00
LJ 3069 - SHOP BOULEVARD TIJUCA	30/06/2019	01.521.060/0001-12	Rua Barão de São Francisco, 236 - Quiosque 305 3º Andar - Andaraí- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20560-031	79	731,330.50
LJ 3073 - CATARINA FASHION OUTLET SHOP	01/08/2021	07.859.510/0003-20	Rua Rafael Dias Costa, 140 - G06 - Dona Catarina - São Roque, SP - CEP 18132-852	10	71,490.00
LJ 3074 - METROPOLITANO RJ	01/07/2022	13.960.041/0001-71	Av. Adalgisa Colombo Miss Brasil , 135- Loja LOJ 1022 23- Jacarepaguá- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22775-026	79	300,804.00
LJ 3078 - SHOP CIDADE JARDIM	15/07/2021	07.859.510/0001-68	Av. Magalhães de Castro, 12000 - Quiosque G05-1, 1º piso - Jardim Panorama, São Paulo - SP, CEP 05676-120	79	990,612.00
LJ 3080 - PONTÃO BSB	16/10/2021	17.393.547/0023-02	SHIS QI 10, Lote 1/30- Lago Sul- Brasília, DF- CEP 71630-100	0	-
LJ 3081 -SHOP IGUATEMI ESPLANADA	01/08/2021	09.631.610/0001-68	Avenida Gisele Constantino, 1.850- Loja Q155 2º Piso - Votorantim, SP	34	546,876.00
LJ 3083 - PARKJACAREPAGUÁ	19/11/2021	14.967.817/0001-48	Estrada de Jacarepaguá , 6069 - NIVEL L1 LOJA 144 B - Anil- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22753-033	50	652,581.88
LJ 3084 - SHOP GRAND PLAZA ABC (Quiosque)	25/04/2022	01.201.140/0001-90	Av. Industrial, 600 - Centro, Santo André - SP, Cep 09080-510	79	295,680.00
LJ 3086 - TIETE SHOP	26/08/2022	09.597.890/0001-35	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 1465- Loja Q105-C Piso térreo - Jardim Iris- São Paulo, SP- CEP 05145-00	79	295,680.00
LJ 3087 - SHOP SUL	20/08/2022	09.154.082/0001-01	BR-040 - Q 1, - Loja LT 1- Parque Esplanada III- Valparaíso de Goiás, GO- CEP 72876-902	79	415,000.00



LJ 3088 - SHOP CONTINENTAL	20/06/2022	61.451.951/0001-71	Av. Leão Machado, 100 - QP19 – Segundo Piso - Jaquaré- São Paulo, SP- CEP 05328-020	11	53,166.66
GALPÃO 4 - COTIA	01/10/2020	09.352.432/0001-36	Avenida João Paulo Ablas, 1380, Galpão 4, Granja Viana, Cotia - SP	36	1,033,176.55
LJ 3089 - SHOP RECIFE	15/08/2022	05.294.268/0001-05	Rua Pe. Carapuceiro, , 777- Loja Quiosque QP5 5º piso - Boa Viagem- Recife, PE- CEP 51020-280	79	646,800.00
					94,110,728.28

Anexo III

Declaração da Emissora

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 77ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), em que o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, representado por sua filial localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26., foi contratado como instituição intermediária líder da oferta dos CRI, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária de Equipamentos, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
- (iii) as informações prestadas a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



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

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: [•]

CPF: [•]

Cargo: [•]

E-mail: [•]

Nome: [•]

CPF: [•]

Cargo: [•]

E-mail: [•]

Anexo IV

Declaração do Coordenador Líder

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, representado por sua filial localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.306.294/0002-26., neste ato representado nos termos de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade instituição intermediária líder da oferta pública, com esforços restritos de distribuição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única da 77ª Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“CRI”), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, foi contratada como agente fiduciário da emissão dos CRI, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”).

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

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome: [•]
CPF: [•]
E-mail: [•]
Cargo: [•]

Nome: [•]
CPF: [•]
E-mail: [•]
Cargo: [•]

Anexo V

Declaração de Custódia

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado em 19 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”) emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade de créditos imobiliários decorrentes da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais, em série única, para colocação privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A., que serviu de lastro para a emissão dos Certificados Recebíveis Imobiliários Série Única da 77ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, que realizou: (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”); e (b) o registro de 1 (uma) via original do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), com a consequente instituição, pela Emissora, do regime fiduciário.

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

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

E-mail: [•]

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

E-mail: [•]

Anexo VI

Declaração de Instituição de Regime Fiduciário

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 77ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que foram instituídos nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que responda exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*”.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

E-mail: [•]

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

E-mail: [•]

Anexo VII

Declaração de Inexistência de Conflitos de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 77ª (septuagésima sétima)
Número de Séries: Única
Emissor: Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22
Quantidade: 90.000 (noventa mil) CRI.
Classe: N/A.
Forma: nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI fica sujeita à comunicação prévia à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17, na forma do Termo de Securitização

São Paulo, [•].

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

Nome: [•]

Cargo: [•]

Anexo VIII

Contratos de Locação

Identificação do imóvel	Data do Contrato	CNPJ/CPF Locador	Endereço	Prazo Remanescente (meses)	Valor Atribuído ao CRI
LJ 0001 - OSCAR FREIRE	01/07/2020	391.049.748-91	Rua Oscar Freire, 136 - Cerqueira César - São Paulo-SP - Cep 01426-000	33	1,065,076.48
LJ 0002 - MOEMA ROUXINOL	01/01/2019	06.324.874/0001-79	Av. Rouxinol, 576 - Indianopolis - São Paulo-SP - Cep 04516-000	15	320,217.24
LJ 0002 - MOEMA ROUXINOL	01/06/2022	172.632.028-67	Rua Canário, 1068 - Moema, CEP 04521-005, São Paulo - SP	56	385,000.00
LJ 0003 - SHOP JK	22/06/2022	21.448.736/0001-05	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Loja 412 - VI Nova Conceição - São Paulo-SP - Cep 04543-011	57	1,825,332.53
LJ 0004 - BELA CINTRA	01/08/2022	47.684.774/0001-42	Rua Bela Cintra, 1829 - Cerqueira Cesar - São Paulo-SP - Cep 01415-002	58	2,873,863.62
LJ 0005 - VILA MADALENA	01/10/2021	13.977.449/0001-56	Rua Harmonia, 337 - Vila Madalena - São Paulo-SP - Cep 05435-000	48	1,210,382.54
LJ 0006 - SHOP PATIO PAULISTA	20/11/2021	30.751.886/0001-76	Rua Treze de Maio, 1947 -- Bela Vista- São Paulo, SP- CEP 01327-000	50	972,671.82
LJ 0007 - SHOP MORUMBI	01/01/2022	07.816.890/0001-53	Av. Roque Petroni Junior, 1089 - Lj 201-I - VI Gertrudes - São Paulo-SP - Cep 04707-900	51	2,640,007.15
LJ 0008 - SHOP IBIRAPUERA	01/06/2018	02.114.902/0001-84	Av. Ibirapuera, 3103 - Piso Jurupis -Lj 17A - Indianópolis - São Paulo-SP - Cep 04029-902	7	403,284.88
LJ 0009 - SHOP HIGIENOPOLIS	01/07/2018	09.101.925/0001-01	Av. Higienópolis, 618 - Piso Pacaembu - Arco 266/267 - Higienópolis - São Paulo-SP - Cep 01238-000	8	327,906.00
LJ 0011 - SHOP BARRA	18/05/2018	07.816.890/0001-53	Av. das Americas 4666 - Lj 244-G - Nível Américas (Expansão VII) - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro-Rj - Cep 22640-102	7	478,055.79

LJ 0012 - SHOP LEBLON	12/03/2019	10.850.564/0001-77	Av. Afranio de Melo Franco, N° 290 - Loja 112 I - Leblon - Rio De Janeiro-RJ - Cep 22430-060	17	602,048.00
LJ 0013 - SHOP ELDORADO	01/05/2019	01.054.399/0001-56	Av. Rebouças, 3970 - Loja (LUC) 0116 - Piso Térreo - Pinheiros - São Paulo-SP-Cep 05401-450	19	593,209.20
LJ 0014 - MOEMA ANAPURUS	10/02/2019	14.109.853/0001-70	Al. dos Anapurus, 623 - Indianopolis - São Paulo-SP - Cep 04087-001	16	697,661.64
LJ 0015 - SHOP PQ MAIA	01/09/2019	04.858.609/0001-57	Av. Bartholomeu De Carlos, 230 - Loja 2053 - Parque Shopping Maia - Jd Flor da Montanha - Guarulhos/SP - Cep 07097-420	23	281,879.03
LJ 0016 - SHOP TOP CENTER	06/02/2020	23.768.027/0001-24	Av. Paulista, 854 - Loja 32 - Térreo - Shopping Top Center - Bela Vista - São Paulo-SP - Cep 01310-100	28	945,570.57
LJ 0017 - SHOP VILLA LOBOS	27/07/2020	06.977.745/0001-91	Av. das Nações Unidas, 4777 - Jd Universidade - QUIOSQSVL0QT30 PISO 3 - São Paulo-SP - Cep 05477-000	34	797,116.22
LJ 0018 - SHOP PQ DOM PEDRO	18/11/2019	04.895.134/0001-79	Av. Guilherme Campos, 500 - Loja RA-04 - Sh. Center Pq.Dom Pedro - Jardim Santa Genebra - Campinas-SP - Cep 13087-901	25	821,707.00
LJ 0019 - SHOP BOURBON	30/11/2015	93.015.006/0001-13	Rua Palestra Itália, 500 - loja 224 - Perdizes, São Paulo - SP, 05005-900	79	3,190,992.00
LJ 0020 - SHOP RIO SUL	01/11/2021	05.919.041/0001-08	Av. Lauro Sodré, 445 - Loja 401 parte D-14/15, Botafogo, RJ - Cep. 22290-070	49	1,377,075.00
LJ 0022 - SHOP ANALIA FRANCO	01/04/2021	07.816.890/0001-53	Av. Regente Feijó, 1739 - Loja Nivel Tulipa 120 (Shopping Analia Franco) - Jd. Anália Franco, São Paulo, SP - Cep. 03342-000	42	1,401,956.46
LJ 0023 - SHOP DIAMOND MALL	01/05/2021	07.816.890/0001-53	Av. Olegário Maciel, 1600 - Loja OM-28 - Lourdes, Belo Horizonte, MG - Cep. 30180-915	43	1,168,355.16
LJ 0024 - SHOP PLAZA NITEROI	31/01/2021	09.152.368/0001-40	Rua Quinze de Novembro, 8 - LOJA 270/271 PISO L2 SHOP. PLAZA NITEROI - Centro - CEP: 24020-125 - Niterói - RJ	51	1,677,130.35
LJ 0025 - SHOP TAMBORE	01/06/2021	09.463.486/0001-79	Av. Piracema, 669 - Tamboré (Sh. Tamboré), Barueri - SP - Cep 06460-030	44	750,626.49
LJ 0026 - BH SHOP	02/01/2020	07.816.890/0001-53	ROD BR-356, 3049 - Bairro: BELVEDERE- Belo Horizonte - MG - CEP: 30.320-900- LOJA OP-48 NIVEL PISO OURO PRETO COND BH SHOPPING	27	1,409,569.00
LJ 0027 - PARK SHOP	01/09/2021	07.816.890/0001-53	ST SMAS, 6580- Loja 209 Área Especial Park Shopping - ZONA INDUSTRIAL (GUARA)- Brasilia, DF- CEP 71.219-900	47	1,405,632.00



LJ 0029 - SHOP CONJ NACIONAL	01/10/2021	00.719.559/0001-76	ST Setor de Diversões Norte, S/N- Loja Loja T-109/AConjunto A (Terreo) - Asa Norte- Brasilia, DF- CEP 70077-900	48	1,265,021.34
LJ 0030 - SHOP TIJUCA	01/08/2021	13.097.385/0001-07	Av. Maracana, 987- Loja 3023/3024 Posi L3 - Shopp. Center Tijuca - Tijuca- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20.543-970	46	732,539.18
LJ 0032 - FLAMBOYANT SHOP CENTER	01/01/2022	02.103.836/0001-47	3300, S-204- Loja Quadra B34 Lote 2E Piso 2 Jardim Goiás - Goiânia- GO, 74810-100- CEP	51	840,000.00
LJ 0033 - SHOP JUNDIAI	01/03/2022	13.590.794/0001-32	Avenida Nove de Julho,, 3333- Loja L2 LUC 292- Anhangabaú- Jundiai, SP- CEP 13208-056	53	666,041.78
LJ 0034 - SHOP PATIO SAVASSI	25/03/2022	07.816.890/0001-53	Av. do Contorno,, 6061- Loja 241/242 MILANO COMERCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS SA. - Funcionários- Belo Horizonte, MG- CEP 30110-929	54	1,013,734.16
LJ 0036 - RIO PRETO SHOP	01/10/2021	53.206.728/0001-30	Av. BrigadeiroFaria Lima,, 6363- Loja Loja 19 - Bloco A- Vila São Jose- São José do Rio Preto, SP- CEP 15090-000	48	229,421.97
LJ 0038 - SHOP MOOCA	01/06/2022	14.780.155/0001-00	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313- Loja SMO01122 QUIOSQSMO01122 PISO L1 DO MOOCA PLAZA SHOPPING - Mooca- São Paulo, SP- CEP 03126-000	56	660,052.80
LJ 0039 - SHOP PRAIAMAR	01/06/2022	46.206.421/0001-74	R. Alexandre Martins, , 80- Loja 108 Piso Térreo do Shopping PraiaMar - Aparecida- Santos, SP- CEP 11025-200	56	1,657,466.75
LJ 0040 - SHOP GOIANIA	01/01/2022	37.880.861/0001-11	Av. T-10,, 1300- Loja 179A - Piso 1- St. Bueno- Goiânia, GO- CEP 74223-060	51	542,551.28
LJ 0041 - SHOP PATIO BATEL	01/09/2022	79.536.553/0001-13	Av. do Batel, , 1868- Loja LUC 317 Piso L3 - Batel- Curitiba, PR- CEP 80420-090	59	403,200.00
LJ 0044 - SHOP RECIFE	15/01/2018	05.294.268/0001-05	Rua Pe. Carapuceiro, , 777- Loja Loja 04 SC PC - Boa Viagem- Recife, PE- CEP 51020-280	64	1,318,714.38
LJ 0045 - RIOMAR SHOP RECIFE	01/04/2018	08.853.970/0001-41	Av. Republica do Libano,, 251- Loja Loja 106 Shop. RioMar Loja 1021e 1022 - Pina- Recife, PE- CEP 51110-160	66	1,944,689.28
LJ 0046 - SHOP GRAND PLAZA ABC (LOJA)	01/02/2018	01.201.140/0001-90	Avenida Industrial, 600- Loja 067 Tamanduatei 3 - Centro- Santo André, SP- CEP 09080-510	64	1,332,017.40
LJ 0048 - NORTE SHOPPING	01/04/2018	12.642.17/0001-37	Av. Dom Helder Câmara,, 5474 -- Cachambi- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20771-004	5	146,247.30
LJ 0049 - SHOP INTL GUARULHOS	01/06/2018	01.677.206/0001-13	Rua Engenheiro Camilo Olivetti,, 295- Loja LOJA K07- Vila Endres- Guarulhos, SP- CEP 07042-040	7	167,089.28

LJ 0050 - RUA DOS PINHEIROS	02/07/2018	034.192.488-14	Rua dos Pinheiros,, 404 - Piso Inferior - Pinheiros- São Paulo, SP- CEP 05422-000	9	121,917.08
LJ 0052 - PLAZA SUL	15/08/2018	00.787.330/0001-79	Praça Leonor Kaupa, 100 -- Bosque da Saúde- São Paulo, SP- CEP 04151-900	10	75,211.62
LJ 0053 - RUA CARDOSO DE ALMEIDA	01/07/2018	151.532.428-11	Rua Cardoso de Almeida, 407 - Perdizes- São Paulo, SP- CEP 05013-000	8	232,855.20
LJ 0055 - BOTAFOGO PRAIA SHOPPING	01/12/2018	03.497.430/0001-59	Praia de Botafogo, 400 - LOJAS 135/136 1 PISO - Botafogo- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22250-910	14	418,635.00
LJ 0056 - SHOP CURITIBA	30/09/2018	04.682.392/0001-77	R. Brigadeiro Franco, 2300 - Loja 331 1º Andar - Batel- Curitiba, PR- CEP 80250-030	12	18,441.47
LJ 0057 - SHOPPING MUELLER	01/10/2018	76.694.983/0001-75	Av. Cândido de Abreu, 127 - Loja SS01 - Centro Cívico- Curitiba, PR- CEP 80530-900	12	266,250.48
LJ 0058 - PARAISO	16/10/2018	04.407.562/0001-05	Rua Desembargador Eliseu Guilherme, 200 -Loja01- Paraiso- São Paulo, SP- CEP 04004-030	12	154,236.04
LJ 0059 - PINHEIROS VUPABUSSU	16/11/2018	100.414.978-64	Rua Vupabussu, 59 - Pinheiros- São Paulo, SP- CEP 05429-040	13	180,000.00
LJ 0060 - SANTANA BRAS LEME	01/12/2018	07.616.001/0001-04	Avenida Bras Leme, 2378 - Loja 2378 - Santana- São Paulo, SP- CEP 02022-020	1	20,607.43
LJ 0061 - LEOPOLDINA CARLOS WEBER	21/01/2019	116.816.588-10	Rua Carlos Weber, 436 - Vila Leopoldina- São Paulo, SP- CEP 05303-000	15	269,555.14
LJ 0062 - TATUAPE ITAPURA	17/01/2019	011.010.498-63	Rua Itapura, 1390 - Vila Gomes Cardim- São Paulo, SP- CEP 03310-000	15	133,386.96
LJ 0063 - PARK SHOP SAO CAETANO	01/02/2019	07.816.890/0001-53	Alameda Terracota, 545 - Loja 1008 - Ceramica- São Caetano do Sul, SP- CEP 09531-190	16	228,280.16
LJ 0064 - ITAM BIBI	26/12/2018	09.495.168/0001-90	Rua Manoel Guedes, 77 - Jardim Europa- São Paulo, SP- CEP 04536-070	14	603,265.71
LJ 0065 - IPANEMA	15/09/2019	024.404.407-44	Rua Visconde de Pirajá, 540 - LOJ C - Ipanema- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22410-002	23	60,936.11
LJ 0065 - IPANEMA	01/04/2019	006.093.747-53	Rua Visconde de Pirajá, 540 - LOJ C - Ipanema- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22410-002	18	565,865.74
LJ 0066 - REPUBLICA	10/02/2019	03.923.801/0001-17	Praça da República, 61 - Loja 367 - República- São Paulo, SP- CEP 01045-001	16	520,200.00
LJ 0067 - SHOPPING JD SUL	31/03/2019	15.742.975/0001-62	Av. Giovanni Gronchi 5819 - Vila Andrade - São Paulo-SP - Cep 05724-003	18	182,328.37

LJ 0068 - SHOPPING METRO STA CRUZ	08/04/2019	03.142.871/0001-38	Rua Domingos de Morais, 2564 - Piso L2 - Salão Comercial SMSL2005 - Vila Mariana- São Paulo, SP- CEP 04036-100	18	323,845.28
LJ 0070 - SHOPPING VITORIA	15/04/2019	31.282.494/0001-78	Avenida Américo Buaiz, 200 - Edif Shop Vitória Loja 118 - Enseada do Sua- Vitória, ES- CEP 29050-420	18	383,739.52
LJ 0071 - SHOP VILA VELHA	01/08/2019	14.620.172/0001-72	Rua Luciano das Neves, 2418 - Loja SVV02024 Piso L2 - Divino Espirito Santo- Vila Velha, ES- CEP 29107-900	22	217,770.00
LJ 0072 - SHOP BARRA SUL	25/04/2019	07.816.890/0001-53	Avenida Diário de Notícias, 300 - Loja 2103 - Cristal- Porto Alegre, RS- CEP 90810-080	18	217,290.40
LJ 0073 - SHOP MARKET PLACE	18/09/2019	09.421.035/0001-79	Avenida Nações Unidas, 13947 - Loja 237 A Piso 2 - Shop Market Place - Vila Gertrudes- São Paulo, SP- CEP 04794-905	23	469,469.00
LJ 0074 - SHOP IGUATEMI ALPHAVILLE	15/05/2019	12.875.195/0001-00	Alameda Rio Negro, 111 - Loja 110 A - Centro Industrial / Empresarial Alphaville - Alphaville- Barueri, SP- CEP 06454-000	19	239,161.80
LJ 0075 - SHOP NOVA AMERICA	17/06/2019	05.347.846/0001-16	Av. Pastor Martin Luther King Junior, 126 - BLC 010 LOJ 0207 Parte Unid Shop 540 - Del Castilho- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20765-000	20	299,309.26
LJ 0076 - CENTER NORTE	01/08/2019	45.246.402/0001-09	Travessa Casalbuono, 120 - TERREOSUC 242 - Vila Guilherme- São Paulo, SP- CEP 02089-900	22	734,574.00
LJ 0078 - SHOP TABOÃO DA SERRA	15/08/2019	02.463.746/0001-67	Rodovia Regis Bittencourt, 2643 - KM 271,5 Loja 223 Térreo - Cidade Intercap- Taboão da Serra, SP- CEP 06768-200	22	269,491.20
LJ 0080 - RUA LEOPOLDO COUTO	08/07/2019	183.998.948-34	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 844 -Itaim Bibi- São Paulo, SP- CEP 04538-000	21	1,967,135.04
LJ 0081 - SHOP BOULEVARD BSB	01/01/2020	08.711.824/0001-81	ST STN, S/N - Conj J - Loja T 56 Piso 2 - Asa Norte- Brasília, DF- CEP 70770-100	27	152,627.00
LJ 0083 - SHOP CENTER VALE	03/02/2020	09.591.056/0001-32	Avenida Dep. Benedito Matarazzo, 9403- Loja LOJA S122 PISO DUTRA- Jd Oswaldo Cruz- São José dos Campos, SP- CEP 12215-900	28	370,894.53
LJ 0084 - SHOP METROPOLE	05/02/2020	03.704.351/0001-71	Praça Samuel Sabatini, 200 - Piso Terreo - Loja EUC LN-26 - Centro- São Bernardo do Campo, SP- CEP 09750-902	28	208,191.20
LJ 0085 - SHOP SP MARKET	02/01/2020	59.104.984/0001-01	Avenida das Nações Unidas, 22540 -- Vila Almeida- São Paulo, SP- CEP 04795-921	27	549,194.53



LJ 0086 - SHOP IGUATEMI FORTALEZA	18/02/2020	06.601.496/0001-35	Avenida Washington Soares, 85 - Loja 773/774 - Edson Queiroz- Fortaleza, CE- CEP 60811-900	28	818,086.26
LJ 0087 - SHOP BARRA SALVADOR	01/06/2020	16.188.955/0001-54	Avenida Centenário, 2992 - Shop Barra Piso L3 Loja 315 - Barra- Salvador , BA- CEP 40140-902	51	999,900.00
LJ 0088 - SALVADOR SHOP	15/06/2021	07.484.020/0001-24	Avenida Tancredo Neves, 3133 - Caminho das Árvores- Salvador , BA- CEP 41820-021	44	1,469,330.66
LJ 0091 - SHOP DA BAHIA	01/03/2020	32.726.717/0001-01	Avenida Tancredo Neves, 148 - 3 Piso - Loja R 008/009 Praça Menininha dos Gantois - Caminho das Árvores- Salvador , BA- CEP 41820-908	29	356,219.76
LJ 0092 - RUA PADRE CHAGAS (POA)	15/11/2019	069.884.660-53	Rua Padre Chagas, 228 - Moinho de Vento- Porto Alegre, RS- CEP	25	560,217.00
LJ 0093 - SHOP IGUATEMI POA	15/01/2021	08.011.767/0001-28	Avenida João Wallig, 1800 - ANDAR EC SUC 109 - 1 PISO - Chacara das Pedras- Porto Alegre, RS- CEP 91349-900	39	1,126,555.73
LJ 0094 - SHOP METRO TATUAPE	05/01/2020	06.290.129/0001-68	Rua Melo Freire, S/N -- Tatuapé- São Paulo, SP- CEP 03314-030	27	677,961.80
LJ 0095 - SHOP PIRACICABA	01/10/2020	23.776.165/0001-55	Avenida Limeira, 722 - Loja SPC00C56 - Piso L1 - Areião- Piracicaba, SP- CEP 13414-018	36	235,468.80
LJ 0096 - SHOP ABC	01/01/2022	01.284.855/0001-54	Avenida Pereira Barreto, 42 -Paraíso- Santo André, SP- CEP 09190-210	51	370,100.00
LJ 0097 - RIOMAR SHOP FORTALEZA	01/06/2020	12.039.513/0001-95	Rua Des. Lauro Nogueira, 1500 -De Lourdes- Fortaleza, CE- CEP 60175-055	32	638,709.74
LJ 0098 - SHOP CIDADE SÃO PAULO	15/02/2021	11.457.701/0001-70	Avenida Paulista, 1230 - ANDAR 3 EC 3205 - Bela Vista- São Paulo, SP- CEP 01310-901	40	1,277,172.37
LJ 0099 - SHOP PRAIA DE BELAS	01/01/2021	94.347.077/0001-86	Avenida Praia de Belas, 1181 -- Praia de Belas- Porto Alegre, RS- CEP 90110-001	39	549,639.30
LJ 0100 - SHOP GOLDEN SQUARE	01/06/2021	09.480.651/0001-09	Avenida Kennedy, 700 LJ 114/1º Piso - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, SP - CEP 09726-253	44	283,536.90
LJ 0101 - SHOP IGUATEMI SJRP	01/07/2021	19.494.322/0001-62	Av. Presidente Juscelino Kubitschek De Oliveira, 5000- Loja 2021/2021A- Res. Eco Village I- São José do Rio Preto, SP- CEP 15093-270	45	407,312.27
LJ 0102 - RUA JUVENTUS	22/09/2021	01.446.206/0001-02	Rua Juventus, S/N -Pq Mooca- São Paulo, SP- CEP 03124-020	51	700,000.00

LJ 3008 - AERO CGH 1	16/07/2022	00.352.294/0024-07	Av. Washington Luís, S/NºAeroporto de Congonhas - Vila Congonhas - São Paulo-SP - Cep 04626-911	33	2,096,250.00
LJ 3009 - SHOP CENTER NORTE	01/08/2021	45.246.402/0001-09	Avenida Otto Baumgart, 500 - LOJA LUC 863 - Vila Guilherme- São Paulo, SP- CEP 02089-900	79	1,610,000.00
LJ 3014 - AERO SDU 1	01/04/2016	00.352.294/0024-07	Praça Senador Salgado Filho, 1 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20021-340 (Aeroporto Santos Dumont - PAVMTO. DO TERM. DE EMBQ. ENT. EIX. 48-49/O- P)	5	120,060.00
LJ 3015 - AERO SDU 2	01/04/2016	00.352.294/0062-32	Praça Senador Salgado Filho, 1 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20021-340 (Aeroporto Santos Dumont - PAVMTO. DO TERM. DE EMBQ. ENT. EIX. 48-49/O- P)	5	120,060.00
LJ 3016 - SHOP LIGHT	01/09/2018	17.308.805/0001-08	Rua Coronel Xavier de Toledo, 23- Loja LOJA QR5.4 PISO TERREO SHOPPING LIGHT - Centro- São Paulo, SP- CEP 01048-100	11	152,669.00
LJ 3018 - AERO GRU T1	15/05/2021	15.578.569/0001-06	Rodovia Hélio Smidt, S/N - Aeroporto - Guarulhos-SP - Cep 07190-100	31	1,074,742.13
LJ 3022 - SHOP BARRA	12/07/2016	07.816.890/0001-53	Av. das Americas 4666 - Piso Av. América - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro-Rj - Cep 22640-102	79	2,985,685.50
LJ 3023 - AERO GRU T3	15/05/2021	15.578.569/0001-06	Rodovia Hélio Smidt, S/N - LOJA 1T3002Q - TERMINAL 3ANEXO PIER DE EMBARQUE SETOR AREA RESTRITA - Cumbica- Guarulhos, SP- CEP 07190-100	31	1,074,742.13
LJ 3025 - SHOP RIO DESIGN	01/10/2019	03.022.119/0001-53	Av. das Américas, 777 - Rio de Janeiro - RJ CEP 22793-081	79	270,501.00
LJ 3026 - SHOP ELDORADO	21/06/2016	01.054.399/0001-56	Avenida Rebouças, 3970 - QUIOSQLUC Q-24A - Pinheiros- São Paulo, SP- CEP 05401-450	79	1,831,720.00
LJ 3028 - SHOP METRO STA CRUZ	08/07/2016	03.142.871/0001-38	Rua Domingos de Moraes, 2564 - Piso Terreo - Vila Mariana - São Paulo/SP - CEP 04036-100	79	1,394,904.00
LJ 3029 - SHOP PQ DOM PEDRO	20/07/2016	04.895.134/0001-79	Avenida Guilherme Campos, 500 - QUIOSQLUC MIK 751 SHOP - Jardim Santa Genebra- Campinas, SP- CEP 13087-901	79	1,319,087.00
LJ 3031 - SHOP MORUMBI	24/11/2016	07.816.890/0001-53	Avenida Roque Petroni Junior, 1089 - QUIOSQLUC PS04 - Jd das Acacias- São Paulo, SP- CEP 04707-900	79	2,046,386.00
LJ 3032 - SHOP RIBEIRAO	04/10/2016	07.816.890/0001-53	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 1540- Loja QUIOSQPONTO 44- Jardim Califórnia- Ribeirão Preto, SP- CEP 14026-900	79	900,022.50

LJ 3036 - SHOP TIJUCA	08/11/2016	13.097.385/0001-07	Av. Maracana, 987 - Quiosque N STJOQ114 Piso L1 - Tijuca- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20511-000	79	686,714.00
LJ 3041 - PARK SHOP BARIGUI	01/12/2018	07.816.890/0001-53	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, 600,-- Mossunguê- Curitiba, PR- CEP 81200-100	79	130,515.00
LJ 3041 - PARK SHOP BARIGUI	15/12/2017	07.816.890/0001-53	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, 600,-- Mossunguê- Curitiba, PR- CEP 81200-100	79	1,068,171.50
LJ 3042 - SHOP VILLAGE MALL	20/07/2017	07.816.890/0001-53	Av. das Américas,, 3900- Loja Quiosque P306 Piso L3 - Em frente a Brasserie - Barra da Tijuca- Rio de Janeiro , RJ- CEP 22640-102	79	1,275,869.00
LJ 3046 - FLAMBOYANT SHOP CENTER	01/05/2017	02.103.836/0001-47	Avenida Jamel Cecílio, , 3300- Loja QT.0- Jardim Goiás- Goiânia, GO- CEP 74810-907	79	272,895.00
LJ 3047 - BH SHOP	03/05/2017	07.816.890/0001-53	ROD BR-356, 3049 - LOJA LUC QBH13 - Belvedere- Belo Horizonte, MG- CEP 30320-900	79	1,086,000.00
LJ 3050 - TERRACO SHOP	01/05/2019	00.475.251/0001-22	ST SHC AOS entrequadas 2/8 lote 5 - Octogonal Sul, 5- Loja Quiosque nº 21 TERRAO SHOPPING QUIOSQUE N. 21 PISO L1 - Octogonal Sul- Brasília, DF- CEP 70660-090	6	92,592.00
LJ 3055 - SHOPPING RECREIO	01/01/2018	00.821.438/0001-30	19.019, QU001- Loja Shopping Recreio - 1º Piso Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro- RJ, 22790-703- CEP	79	390,852.00
LJ 3057 - SHOP LITORAL PLAZA	01/07/2022	53.773.404/0001-84	Av. Ayrton Senna da Silva,, 1511- Loja P24 Quiosque: P24 - Praia- Praia Grande, SP- CEP 11726-000	2	14,076.00
LJ 3063 - SHOP UNIÃO OSASCO	01/10/2018	56.200.728/0001-11	1400, 175/177- Loja ESPACO NO PISO VOEGE EM FRENTE A ARCO NS 175 E 177 Vila Yara - Osasco- SP, 06020-010- CEP	79	1,087,044.00
LJ 3065 - MAXI SHOPPING JUNDIAI	01/11/2018	56.439.094/0001-54	Av. Antonio Frederico Ozanan, 6000 - Quiosq 22 Piso 1 - Vila Rio Branco- Jundiaí, SP- CEP 13215-900	79	512,568.00
LJ 3066 - TAGUATINGA SHOP	15/12/2018	26.968.438/0001-51	ST QS 01 RUA 210, S/N - LOTE 40 QUIOSQ49 - TAGUATINGA- BRASÍLIA, DF- CEP 71950-904	79	461,496.00
LJ 3068 - SUPER SHOP OSASCO	11/03/2019	07.910.126/0001-42	Avenida dos Autonomistas, 1828 - Quiosq Q1 - 13B - 1º Piso - Centro- Osasco, SP- CEP 06090-010	79	535,920.00
LJ 3069 - SHOP BOULEVARD TIJUCA	30/06/2019	01.521.060/0001-12	Rua Barão de São Francisco, 236 - Quiosque 305 3º Andar - Andaraí- Rio de Janeiro, RJ- CEP 20560-031	79	731,330.50



LJ 3073 - CATARINA FASHION OUTLET SHOP	01/08/2021	07.859.510/0003-20	Rua Rafael Dias Costa,140 - G06 - Dona Catarina - São Roque, SP - CEP 18132-852	10	71,490.00
LJ 3074 - METROPOLITANO RJ	01/07/2022	13.960.041/0001-71	Av. Adalgisa Colombo Miss Brasil , 135- Loja LOJ 1022 23- Jacarepaguá- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22775-026	79	300,804.00
LJ 3078 - SHOP CIDADE JARDIM	15/07/2021	07.859.510/0001-68	Av. Magalhães de Castro, 12000 - Quiosque G05-1, 1º piso - Jardim Panorama, São Paulo - SP, CEP 05676-120	79	990,612.00
LJ 3080 - PONTÃO BSB	16/10/2021	17.393.547/0023-02	SHIS QI 10, Lote 1/30- Lago Sul- Brasília, DF- CEP 71630-100	0	-
LJ 3081 -SHOP IGUATEMI ESPLANADA	01/08/2021	09.631.610/0001-68	Avenida Gisele Constantino, 1.850- Loja Q155 2º Piso - Votorantim, SP	34	546,876.00
LJ 3083 - PARKJACAREPAGUÁ	19/11/2021	14.967.817/0001-48	Estrada de Jacarepaguá , 6069 - NIVEL L1 LOJA 144 B - Anil- Rio de Janeiro, RJ- CEP 22753-033	50	652,581.88
LJ 3084 - SHOP GRAND PLAZA ABC (Quiosque)	25/04/2022	01.201.140/0001-90	Av. Industrial, 600 - Centro, Santo André - SP, Cep 09080-510	79	295,680.00
LJ 3086 - TIETE SHOP	26/08/2022	09.597.890/0001-35	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 1465- Loja Q105-C Piso térreo - Jardim Iris- São Paulo, SP- CEP 05145-00	79	295,680.00
LJ 3087 - SHOP SUL	20/08/2022	09.154.082/0001-01	BR-040 - Q 1, - Loja LT 1- Parque Esplanada III- Valparaíso de Goiás, GO- CEP 72876-902	79	415,000.00
LJ 3088 - SHOP CONTINENTAL	20/06/2022	61.451.951/0001-71	Av. Leão Machado, 100 - QP19 – Segundo Piso - Jaquaré- São Paulo, SP- CEP 05328-020	11	53,166.66
GALPÃO 4 - COTIA	01/10/2020	09.352.432/0001-36	Avenida João Paulo Ablas, 1380, Galpão 4, Granja Viana, Cotia - SP	36	1,033,176.55
LJ 3089 - SHOP RECIFE	15/08/2022	05.294.268/0001-05	Rua Pe. Carapuceiro, , 777- Loja Quiosque QP5 5º piso - Boa Viagem- Recife, PE- CEP 51020-280	79	646,800.00
					94,110,728.28

Anexo IX

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão

Identificação do Imóvel	mai/23	nov/23	mai/24	nov/24	mai/25	nov/25	mai/26	nov/26	mai/27	nov/27	mai/28	nov/28	mai/29
LJ 0001 - OSCAR FREIRE	199.701,84	199.701,84	199.701,84	199.701,84	199.701,84	66.567,28	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0002 - MOEMA ROUXINOL	137.235,96	137.235,96	45.745,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0002 - MOEMA ROUXINOL	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	7.000,00	-	-	-
LJ 0003 - SHOP JK	206.549,00	177.042,00	206.549,00	180.582,84	212.745,47	182.353,26	212.745,47	182.353,26	212.745,47	51.666,76	-	-	-
LJ 0004 - BELA CINTRA	302.511,96	302.511,96	302.511,96	302.511,96	302.511,96	302.511,96	302.511,96	302.511,96	302.511,96	151.255,98	-	-	-
LJ 0005 - VILA MADALENA	154.516,92	154.516,92	154.516,92	154.516,92	154.516,92	154.516,92	154.516,92	128.764,10	-	-	-	-	-
LJ 0006 - SHOP PATIO PAULISTA	126.052,08	108.044,64	126.052,08	108.945,01	132.354,67	113.446,86	132.354,67	113.446,86	11.974,95	-	-	-	-
LJ 0007 - SHOP MORUMBI	336.000,91	288.000,78	336.000,91	288.000,78	336.000,91	288.000,78	336.000,91	288.000,78	144.000,39	-	-	-	-
LJ 0008 - SHOP IBIRAPUERA	352.874,27	50.410,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0009 - SHOP HIGIENOPOLIS	255.038,00	72.868,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0011 - SHOP BARRA	442.254,26	35.801,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0012 - SHOP LEBLON	229.040,00	196.320,00	176.688,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0013 - SHOP ELDORADO	207.623,22	177.962,76	207.623,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0014 - MOEMA ANAPURUS	273.592,80	273.592,80	150.476,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0015 - SHOP PQ MAIA	82.100,69	70.372,02	82.100,69	47.305,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0016 - SHOP TOP CENTER	214.402,63	197.910,12	214.402,63	197.910,12	120.945,07	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0017 - SHOP VILLA LOBOS	155.571,01	133.346,58	155.571,01	133.346,58	155.571,01	63.710,03	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0018 - SHOP PQ DOM PEDRO	216.510,00	185.580,00	216.510,00	185.580,00	17.527,00	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0019 - SHOP BOURBON	265.916,00	227.928,00	265.916,00	227.928,00	265.916,00	227.928,00	265.916,00	227.928,00	265.916,00	227.928,00	265.916,00	227.928,00	227.928,00
LJ 0020 - SHOP RIO SUL	179.019,75	165.249,00	179.019,75	165.249,00	179.019,75	165.249,00	179.019,75	165.249,00	-	-	-	-	-
LJ 0022 - SHOP ANALIA FRANCO	205.164,36	205.164,36	205.164,36	205.164,36	205.164,36	205.164,36	170.970,30	-	-	-	-	-	-
LJ 0023 - SHOP DIAMOND MALL	166.907,88	166.907,88	166.907,88	166.907,88	166.907,88	166.907,88	166.907,88	-	-	-	-	-	-
LJ 0024 - SHOP PLAZA NITEROI	207.644,71	191.672,04	207.644,71	191.672,04	207.644,71	191.672,04	207.644,71	191.672,04	79.863,35	-	-	-	-
LJ 0025 - SHOP TAMBORE	104.738,58	104.738,58	104.738,58	104.738,58	104.738,58	104.738,58	104.738,58	17.456,43	-	-	-	-	-

LJ 0026 - BH SHOP	332.767,50	307.170,00	332.767,50	307.170,00	129.694,00	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0027 - PARK SHOP	190.346,00	175.704,00	190.346,00	175.704,00	190.346,00	175.704,00	190.346,00	117.136,00	-	-	-	-	-
LJ 0029 - SHOP CONJ NACIONAL	173.630,38	148.826,04	173.630,38	148.826,04	173.630,38	148.826,04	173.630,38	124.021,70	-	-	-	-	-
LJ 0030 - SHOP TIJUCA	101.308,61	93.515,64	101.308,61	93.515,64	101.308,61	93.515,64	101.308,61	46.757,82	-	-	-	-	-
LJ 0032 - FLAMBOYANT SHOP CENTER	104.000,00	96.000,00	104.000,00	96.000,00	104.000,00	96.000,00	104.000,00	96.000,00	40.000,00	-	-	-	-
LJ 0033 - SHOP JUNDIAI	74.801,58	74.801,58	75.002,92	75.405,60	75.405,60	75.405,60	77.915,40	82.935,00	54.368,50	-	-	-	-
LJ 0034 - SHOP PATIO SAVASSI	119.155,01	109.989,24	119.155,01	109.989,24	119.155,01	109.989,24	119.155,01	109.989,24	97.157,16	-	-	-	-
LJ 0036 - RIO PRETO SHOP	31.489,29	26.990,82	31.489,29	26.990,82	31.489,29	26.990,82	31.489,29	22.492,35	-	-	-	-	-
LJ 0038 - SHOP MOOCA	77.006,16	66.005,28	77.006,16	66.005,28	77.006,16	66.005,28	77.006,16	66.005,28	77.006,16	11.000,88	-	-	-
LJ 0039 - SHOP PRAIAMAR	189.586,95	170.287,68	189.586,95	170.287,68	189.586,95	170.287,68	189.586,95	170.287,68	189.586,95	28.381,28	-	-	-
LJ 0040 - SHOP GOIANIA	67.173,02	62.005,86	67.173,02	62.005,86	67.173,02	62.005,86	67.173,02	62.005,86	25.835,78	-	-	-	-
LJ 0041 - SHOP PATIO BATEL	44.800,00	38.400,00	44.800,00	38.400,00	44.800,00	38.400,00	44.800,00	38.400,00	44.800,00	25.600,00	-	-	-
LJ 0044 - SHOP RECIFE	128.767,05	121.080,00	131.170,00	121.080,00	131.170,00	121.080,00	131.170,00	121.080,00	131.170,00	121.080,00	59.867,33	-	-
LJ 0045 - RIOMAR SHOP RECIFE	191.729,28	164.340,00	191.730,00	164.340,00	191.730,00	164.340,00	191.730,00	164.340,00	191.730,00	164.340,00	164.340,00	-	-
LJ 0046 - SHOP GRAND PLAZA ABC (LOJA)	135.132,20	115.827,60	135.132,20	115.827,60	135.132,20	115.827,60	135.132,20	115.827,60	135.132,20	115.827,60	77.218,40	-	-
LJ 0048 - NORTE SHOPPING	146.247,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0049 - SHOP INTL GUARULHOS	146.203,12	20.886,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0050 - RUA DOS PINHEIROS	91.058,40	30.858,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0052 - PLAZA SUL	47.669,34	27.542,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0053 - RUA CARDOSO DE ALMEIDA	174.641,40	58.213,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0055 - BOTAFOGO PRAIA SHOPPING	209.317,50	179.415,00	29.902,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0056 - SHOP CURITIBA	10.787,49	7.653,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0057 - SHOPPING MUELLER	155.312,78	110.937,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0058 - PARAISO	80.470,98	73.765,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0059 - PINHEIROS VUPABUSSU	86.400,00	86.400,00	7.200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0060 - SANTANA BRAS LEME	20.607,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0061 - LEOPOLDINA CARLOS WEBER	110.272,56	110.272,56	49.010,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0062 - TATUAPE ITAPURA	54.942,00	54.942,00	23.502,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

LJ 0063 - PARK SHOP SAO CAETANO	92.738,82	85.605,06	49.936,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0064 - ITAM BIBI	261.657,42	261.657,42	79.950,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0065 - IPANEMA	16.273,74	16.273,74	16.273,74	12.114,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0065 - IPANEMA	199.717,32	199.717,32	166.431,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0066 - REPUBLICA	204.000,00	204.000,00	112.200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0067 - SHOPPING JD SUL	67.173,61	57.577,38	57.577,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0068 - SHOPPING METRO STA CRUZ	117.863,97	101.026,26	104.955,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0070 - SHOPPING VITORIA	131.818,92	131.818,92	120.101,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0071 - SHOP VILA VELHA	62.220,00	62.220,00	62.220,00	31.110,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0072 - SHOP BARRA SUL	75.127,00	69.348,00	72.815,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0073 - SHOP MARKET PLACE	133.770,00	114.660,00	133.770,00	87.269,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0074 - SHOP IGUATEMI ALPHAVILLE	77.706,00	77.706,00	77.706,00	6.043,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0075 - SHOP NOVA AMERICA	91.938,00	91.938,00	91.938,00	23.495,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0076 - CENTER NORTE	223.566,00	191.628,00	223.566,00	95.814,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0078 - SHOP TABOÃO DA SERRA	80.388,00	68.904,00	80.388,00	39.811,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0080 - RUA LEOPOLDO COUTO	583.334,94	583.334,94	583.334,94	217.130,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0081 - SHOP BOULEVARD BSB	36.841,00	31.578,00	36.841,00	31.578,00	15.789,00	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0083 - SHOP CENTER VALE	82.218,00	82.218,00	82.218,00	82.218,00	42.022,53	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0084 - SHOP METROPOLE	48.363,00	41.454,00	48.363,00	41.454,00	28.557,20	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0085 - SHOP SP MARKET	132.412,00	113.496,00	132.412,00	113.496,00	57.378,53	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0086 - SHOP IGUATEMI FORTALEZA	187.348,00	160.584,00	187.348,00	160.584,00	122.222,26	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0087 - SHOP BARRA SALVADOR	127.260,00	109.080,00	127.260,00	109.080,00	127.260,00	109.080,00	127.260,00	109.080,00	54.540,00	-	-	-	-
LJ 0088 - SALVADOR SHOP	216.685,00	185.730,00	216.685,00	185.730,00	216.685,00	185.730,00	216.685,00	45.400,66	-	-	-	-	-
LJ 0091 - SHOP DA BAHIA	80.436,72	68.945,76	80.436,72	68.945,76	57.454,80	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0092 - RUA PADRE CHAGAS (POA)	137.196,00	137.196,00	137.196,00	137.196,00	11.433,00	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0093 - SHOP IGUATEMI POA	185.696,00	159.168,00	185.696,00	159.168,00	185.696,00	159.168,00	91.963,73	-	-	-	-	-	-
LJ 0094 - SHOP METRO TATUAPE	162.897,00	139.626,00	162.897,00	139.626,00	72.915,80	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0095 - SHOP PIRACICABA	41.932,80	38.707,20	41.932,80	38.707,20	41.932,80	32.256,00	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0096 - SHOP ABC	42.900,00	39.600,00	46.200,00	39.600,00	47.800,00	42.000,00	49.000,00	42.000,00	21.000,00	-	-	-	-

LJ 0097 - RIOMAR SHOP FORTALEZA	123.621,24	123.621,24	123.621,24	123.621,24	123.621,24	20.603,54	-	-	-	-	-	-	-
LJ 0098 - SHOP CIDADE SÃO PAULO	205.679,60	176.296,80	205.679,60	176.296,80	205.679,60	176.296,80	131.243,17	-	-	-	-	-	-
LJ 0099 - SHOP PRAIA DE BELAS	91.606,55	78.519,90	91.606,55	78.519,90	91.606,55	78.519,90	39.259,95	-	-	-	-	-	-
LJ 0100 - SHOP GOLDEN SQUARE	42.228,90	36.196,20	42.228,90	36.196,20	42.228,90	36.196,20	42.228,90	6.032,70	-	-	-	-	-
LJ 0101 - SHOP IGUATEMI SJRP	48.820,59	49.286,48	61.841,04	53.006,61	61.841,04	53.006,61	61.841,04	17.668,87	-	-	-	-	-
LJ 0102 - RUA JUVENTUS	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	28.000,00	-	-	-	-
LJ 3008 - AERO CGH 1	387.000,00	387.000,00	387.000,00	387.000,00	387.000,00	161.250,00	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3009 - SHOP CENTER NORTE	130.000,00	120.000,00	130.000,00	120.000,00	130.000,00	120.000,00	130.000,00	120.000,00	130.000,00	120.000,00	130.000,00	120.000,00	110.000,00
LJ 3014 - AERO SDU 1	120.060,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3015 - AERO SDU 2	120.060,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3016 - SHOP LIGHT	97.153,00	55.516,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3018 - AERO GRU T1	211.656,00	211.656,00	211.656,00	211.656,00	211.656,00	16.462,13	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3022 - SHOP BARRA	247.432,50	214.441,50	247.432,50	214.441,50	247.432,50	214.441,50	247.432,50	214.441,50	247.432,50	214.441,50	247.432,50	214.441,50	214.441,50
LJ 3023 - AERO GRU T3	211.656,00	211.656,00	211.656,00	211.656,00	211.656,00	16.462,13	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3025 - SHOP RIO DESIGN	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	21.078,00	17.565,00
LJ 3026 - SHOP ELDORADO	151.800,00	131.560,00	151.800,00	131.560,00	151.800,00	131.560,00	151.800,00	131.560,00	151.800,00	131.560,00	151.800,00	131.560,00	131.560,00
LJ 3028 - SHOP METRO STA CRUZ	116.242,00	99.636,00	116.242,00	99.636,00	116.242,00	99.636,00	116.242,00	99.636,00	116.242,00	99.636,00	116.242,00	99.636,00	99.636,00
LJ 3029 - SHOP PQ DOM PEDRO	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	102.786,00	85.655,00
LJ 3031 - SHOP MORUMBI	169.590,00	146.978,00	169.590,00	146.978,00	169.590,00	146.978,00	169.590,00	146.978,00	169.590,00	146.978,00	169.590,00	146.978,00	146.978,00
LJ 3032 - SHOP RIBEIRAO	74.587,50	64.642,50	74.587,50	64.642,50	74.587,50	64.642,50	74.587,50	64.642,50	74.587,50	64.642,50	74.587,50	64.642,50	64.642,50
LJ 3036 - SHOP TIJUCA	56.910,00	49.322,00	56.910,00	49.322,00	56.910,00	49.322,00	56.910,00	49.322,00	56.910,00	49.322,00	56.910,00	49.322,00	49.322,00
LJ 3041 - PARK SHOP BARIGUI	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	10.170,00	8.475,00
LJ 3041 - PARK SHOP BARIGUI	88.522,50	76.719,50	88.522,50	76.719,50	88.522,50	76.719,50	88.522,50	76.719,50	88.522,50	76.719,50	88.522,50	76.719,50	76.719,50
LJ 3042 - SHOP VILLAGE MALL	105.735,00	91.637,00	105.735,00	91.637,00	105.735,00	91.637,00	105.735,00	91.637,00	105.735,00	91.637,00	105.735,00	91.637,00	91.637,00
LJ 3046 - FLAMBOYANT SHOP CENTER	22.035,00	20.340,00	22.035,00	20.340,00	22.035,00	20.340,00	22.035,00	20.340,00	22.035,00	20.340,00	22.035,00	20.340,00	18.645,00
LJ 3047 - BH SHOP	90.000,00	78.000,00	90.000,00	78.000,00	90.000,00	78.000,00	90.000,00	78.000,00	90.000,00	78.000,00	90.000,00	78.000,00	78.000,00
LJ 3050 - TERRACO SHOP	92.592,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3055 - SHOPPING RECREIO	32.571,00	27.918,00	32.571,00	27.918,00	32.571,00	27.918,00	32.571,00	27.918,00	32.571,00	27.918,00	32.571,00	27.918,00	27.918,00
LJ 3057 - SHOP LITORAL PLAZA	14.076,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

LJ 3063 - SHOP UNIÃO OSASCO	90.587,00	77.646,00	90.587,00	77.646,00	90.587,00	77.646,00	90.587,00	77.646,00	90.587,00	77.646,00	90.587,00	77.646,00	77.646,00
LJ 3065 - MAXI SHOPPING JUNDIAI	42.714,00	36.612,00	42.714,00	36.612,00	42.714,00	36.612,00	42.714,00	36.612,00	42.714,00	36.612,00	42.714,00	36.612,00	36.612,00
LJ 3066 - TAGUATINGA SHOP	38.458,00	32.964,00	38.458,00	32.964,00	38.458,00	32.964,00	38.458,00	32.964,00	38.458,00	32.964,00	38.458,00	32.964,00	32.964,00
LJ 3068 - SUPER SHOP OSASCO	44.660,00	38.280,00	44.660,00	38.280,00	44.660,00	38.280,00	44.660,00	38.280,00	44.660,00	38.280,00	44.660,00	38.280,00	38.280,00
LJ 3069 - SHOP BOULEVARD TIJUCA	60.607,50	52.526,50	60.607,50	52.526,50	60.607,50	52.526,50	60.607,50	52.526,50	60.607,50	52.526,50	60.607,50	52.526,50	52.526,50
LJ 3073 - CATARINA FASHION OUTLET SHOP	50.043,00	21.447,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3074 - METROPOLITANO RJ	25.067,00	21.486,00	25.067,00	21.486,00	25.067,00	21.486,00	25.067,00	21.486,00	25.067,00	21.486,00	25.067,00	21.486,00	21.486,00
LJ 3078 - SHOP CIDADE JARDIM	82.551,00	70.758,00	82.551,00	70.758,00	82.551,00	70.758,00	82.551,00	70.758,00	82.551,00	70.758,00	82.551,00	70.758,00	70.758,00
LJ 3080 - PONTÃO BSB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3081 -SHOP IGUATEMI ESPLANADA	106.337,00	91.146,00	106.337,00	91.146,00	106.337,00	45.573,00	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3083 - PARKJACAREPAGUÁ	67.344,00	67.344,00	82.385,50	85.393,80	85.393,80	85.393,80	85.393,80	85.393,80	8.539,38	-	-	-	-
LJ 3084 - SHOP GRAND PLAZA ABC (Quiosque)	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	21.120,00
LJ 3086 - TIETE SHOP	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	24.640,00	21.120,00	21.120,00
LJ 3087 - SHOP SUL	30.000,00	30.000,00	35.000,00	30.000,00	35.000,00	30.000,00	35.000,00	30.000,00	35.000,00	30.000,00	35.000,00	30.000,00	30.000,00
LJ 3088 - SHOP CONTINENTAL	30.000,00	23.166,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GALPÃO 4 - COTIA	177.115,98	177.115,98	177.115,98	177.115,98	177.115,98	147.596,65	-	-	-	-	-	-	-
LJ 3089 - SHOP RECIFE	53.900,00	46.200,00	53.900,00	46.200,00	53.900,00	46.200,00	53.900,00	46.200,00	53.900,00	46.200,00	53.900,00	46.200,00	46.200,00
	16.478.403,	13.519.416,	13.065.816,	9.913.330,	9.322.460,	6.892.680,	6.780.929,	5.090.177,	4.100.162,	2.608.021,	2.509.625,	1.931.869,	1.897.835,
	27	60	19	16	38	47	76	99	25	50	73	00	00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Emissão em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.



Anexo X

Modelo de Notificação de Substituição dos Contratos de Locação

[DIA] de [MÊS] de [ANO]

À

Opea Securitizadora S.A.

com cópia para

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,

Ref. Notificação para Substituição de Contratos de Locação no âmbito da 2ª (Segunda) Emissão Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”) em Série Única, da 77ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, para Colocação Privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A.*” e no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Série Única da 77ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*, ambos datados de 19 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão de Notas Comerciais”, “Notas Comerciais” e “Termo de Securitização”, respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A. (“Devedora”) por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora para o pagamento de aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Notas Comerciais (“Contratos de Locação”).

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, sobre a necessidade de substituição de determinados Contratos de Locação por outros ora apresentados, conforme indicado na tabela abaixo:

Identificação do imóvel	Data do Contrato	CNPJ/CPF Locador	Endereço	Prazo Remanescente (meses)	Valor Atribuído ao CRI
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

Tendo em vista o disposto acima, o cronograma indicativo constante do Anexo III do Termo de Securitização passará a ser o seguinte:

[•]

A Devedora declara, neste ato, que os Contratos de Locação ora apresentados atendem aos critérios previstos no Termo de Securitização e solicita a V.Sas. que convoquem a Assembleia Especial de Titulares de CRI necessária para aprovação e, posterior formalização da substituição dos Contratos de Locação indicados.

As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Devedora, exceto aos Titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

MILANO COMÉRCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS S.A.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

Anexo XI

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[DIA] de [MÊS] de [ANO]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 2ª (Segunda) Emissão Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, para Colocação Privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”) em série única da 77ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

MILANO COMÉRCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Oscar Freire nº 136, bairro Cerqueira César, CEP 01426-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 11.950.487/0001-90 (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na cláusula 3.2 do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Milano Comércio Varejista de Alimentos S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a Opea Securitizadora S.A., em 19 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (a) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Notas Comerciais foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na cláusula 3.2 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos comprovantes de transferências bancárias ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório; e

- (b) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

CNPJ da Filial	Proprietário	Endereço	Prazo remanescente do Contrato	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]%	R\$ [•]
Total destinado no semestre				R\$ [•]		
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data				R\$ [•]		
Valor Líquido da Oferta Restrita a destinar				R\$ [•]		
Valor da Oferta Restrita				R\$ [•]		

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

Permanecemos à disposição.

MILANO COMÉRCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

Anexo XII

Despesas

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Reecedora
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	19,53%	R\$ 4.349,45	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 110.000,00	9,25%	R\$ 121.212,12	Cescon Barriau
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Mensal	R\$ 400,00	16,33%	R\$ 478,07	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 23.700,00	0,00%	R\$ 23.700,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.120,00	0,00%	R\$ 1.120,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 183,25	0,00%	R\$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 990,00	0,00%	R\$ 990,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 27.000,00	0,00%	R\$ 27.000,00	CVM
Total				R\$ 248.653,72	

Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Reecedora
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	19,53%	R\$ 4.349,45	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Mensal	R\$ 400,00	16,33%	R\$ 478,07	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Custódia do CRI	Mensal	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 990,00	0,00%	R\$ 990,00	B3
Total				R\$ 34.103,10	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
----------------------------------	----------	---------------	----------	-------------	-----------



Taxa de Administração	Anual	R\$ 42.000,00	19,53%	R\$ 52.193,36	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 4.800,00	16,33%	R\$ 5.736,82	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do CRI	Anual	R\$ 8.640,00	0,00%	R\$ 8.640,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 11.880,00	0,00%	R\$ 11.880,00	B3
				R\$	
Total				120.482,66	

Anexo XIII

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Securitizadora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora poderão ser afetados negativamente, prejudicando sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e demais obrigações previstas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, sendo que, nesses casos, a Securitizadora poderá não dispor dos recursos necessários para efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados irrelevantes, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.

Para fins desta seção, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização.

Esta seção contempla os principais fatores de risco descritos de forma resumida diretamente relacionados aos CRI e à Oferta. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Securitizadora e a Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não

conhecidos pela Securitizadora e pela Devedora, ou que a Securitizadora e a Devedora considerem irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Para uma descrição dos riscos relacionados à Securitizadora e à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável, os potenciais investidores devem realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

Os fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação relativamente recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514 que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 (quinze) anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização.

A estrutura jurídica dos CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial, podendo afetar negativamente

o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO, AOS CRI E À OFERTA

Riscos gerais.

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas da Devedora, e, conseqüentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial.

Caso os Titulares de CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(a)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(b)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, e do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, impactos adversos na sua situação econômica ou financeira poderão impactar adversamente a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no País estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Tal tratamento tributário pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de 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. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Restrição de negociação.

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

Risco de estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, 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 stress, poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas pelo critério de **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(b)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleias Especiais, conforme previsto na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleias Especiais. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Os Titulares de CRI são obrigados a acatar deliberações aprovadas em Assembleias Especiais, ainda que contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleias Especiais.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.

As fontes de recursos da Securitizadora, para fins de pagamento aos Titulares dos CRI, decorrem, direta ou indiretamente, dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não

seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de registro na CVM e não análise prévia da ANBIMA.

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor Profissional. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(a)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e **(b)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e tem limitação do número de subscritores.

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a presente Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta durante 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI após a conclusão da Oferta.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais que (a) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (b) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita e/ou (c) que não queiram correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável.

Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Devedora, sua atividade e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, mas não se limitando à revisão, pela CVM, deste Termo de Securitização e demais documentos relativos à Oferta.

Risco de pagamento das Despesas.

Nos termos deste Termo de Securitização, as Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI, na Conta do Patrimônio Separado (ressalvadas as Despesas *flat*, cujos valores serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais na primeira data de integralização das Notas Comerciais).

Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não recomponha o Fundo de Despesas ou efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas, o que também poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Resgate Antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência de antecipação dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, inclusive em razão de **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(b)** resgate antecipado facultativo ou resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e/ou **(c)** qualquer outra hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais prevista na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Ausência de coobrigação da Securitizadora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora.

As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o

investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 27, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica.

A auditoria jurídica realizada pela Emissora referente a esta Emissão teve seu escopo limitado à verificação de poderes e devida representação da Devedora e demais partes signatárias dos documentos da Emissão, bem como à verificação da conformidade da Devedora e Avalista comprovada por meio de certidões judiciais e fiscais. Portanto, pode haver questões judiciais e/ou administrativas não abarcadas na auditoria realizada pela Emissora, que eventualmente afetem negativamente a Devedora, Avalista e a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagar os CRI.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI.

Os CRI são títulos lastreados pela CCI representativa dos direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares de CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A subscrição e integralização das Notas Comerciais e o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, que podem não se verificar.

O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais somente será realizado pela Securitizadora após o atendimento das condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais. A não verificação total das condições precedentes elencadas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais poderá impedir o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.

Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente, bem como falhas na subscrição das Notas Comerciais, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização da Escritura de Emissão de CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Por fim, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, cujos direitos creditórios são representados pela CCI que servem de lastro para a Emissão dos CRI. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores Profissionais, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de remuneração e de amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Riscos associados à guarda de documentos pela Instituição Custodiante.

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável por realizar a custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI e registro do Termo de Securitização, assim como seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Securitizadora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários.

Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleias Especiais de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Em determinadas hipóteses, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Assim sendo, a verificação da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado aconteceu ou poderá acontecer, observado que a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, as providências para declaração de vencimento antecipado ou convocação da Assembleias Especiais para

deliberar por não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, bem como a cobrança das Notas Comerciais, poderão ser realizadas intempestivamente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Cobrança dos Créditos Imobiliários.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, e do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco relacionado à rescisão dos Contratos de Locação.

Havendo rescisão, por quaisquer motivos, dos Contratos de Locação, a Devedora poderá realizar a substituição dos Contratos de Locação rescindidos ou, caso não deseje substituir ou não possua Contratos de Locação que atendam aos critérios legais e aos previstos no Termo de Securitização, ela ficará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais. Caso a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, ocorrerá o vencimento antecipados das Notas Comerciais, ensejando no pagamento antecipado CRI.

Risco relacionado aos critérios de substituição dos Contratos de Locação

A substituição dos Contratos de Locação deve observar os critérios previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, que estão de acordo com o entendimento atualmente vigente dos órgãos reguladores. Na hipótese de mudança de entendimento por tais órgãos, a Devedora poderá não possuir Contratos de Locação aptos para a substituição e ficará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais. Caso a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, ocorrerá o vencimento antecipados das Notas Comerciais, ensejando no pagamento antecipado CRI.

Riscos relacionados à formalização das Garantias Reais

As Garantias Reais constituídas no âmbito das Notas Comerciais dependem de registro perante cartórios de registro de títulos e documentos competentes, para a sua perfeita formalização. Em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão.

Risco relacionado à insuficiência das Garantias

Não obstante ter sido verificada a suficiência das Garantias em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Tendo em vista que os CRI têm lastro nas Notas Comerciais, que são devidas exclusivamente pela Devedora, o risco relacionado ao investimento nos CRI é diretamente relacionado ao risco relacionado ao investimento nas Notas Comerciais. Os CRI sujeitam-se ao risco de concentração na Devedora, que são a única fonte de pagamento do Patrimônio Separado. Quaisquer eventos que afetem a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações representadas pelas Notas Comerciais, incluindo eventos de natureza macroeconômica, operacional, patrimonial e financeira, afetarão a capacidade da Emissora de pagar os CRI, causando perdas aos investidores.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores.

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

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora

poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores de tais certificados de recebíveis imobiliários.

Manutenção de registro de companhia aberta.

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro da companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Crescimento da emissora e de seu capital.

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

Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada.

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora.

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

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O negócio da Devedora, bem como a atuação da própria Securitizadora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19

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

Ademais, a pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;

- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

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

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 Securitizadora, da Devedora, 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 da Devedora 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.

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 Securitizadora 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 da Devedora 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 Securitizadora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, 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 Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, da Devedora.

Risco tributário.

A criação ou majoração de tributos, mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, que venham a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, a criação de qualquer tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou recompra dos CRI.

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, principalmente em países de economia emergente, nos Estados Unidos, na China e em países da Europa, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Devedora e da Emissora e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros (inclusive dos CRI).

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das companhias brasileiras (incluindo os CRI) pode ser influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, da China, de países da Europa e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros (incluindo os CRI). Potenciais crises, conflitos ou quaisquer outros acontecimentos relevantes nos Estados Unidos, na China, na Europa ou nos países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros (inclusive nos CRI).

Adicionalmente, a economia de outros países além da brasileira pode ser afetada pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, da China e da Europa. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas nesses outros países podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros (incluindo dos CRI). Adicionalmente, o risco de inadimplemento de países em crise financeira pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados de capitais globais, incluindo o mercado de capitais do Brasil.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de

petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Devedora e da Emissora, aumentando, portanto, o risco de a Devedora não conseguir honrar as obrigações de pagamento decorrente da emissão das Notas Comerciais que constituem o lastro dos CRI. Além disso, o mencionado conflito tem provocado oscilações diárias relevantes nos mercados de capitais globais (inclusive no Brasil), o que poderá representar um aumento da volatilidade do preço dos CRI no mercado secundário.

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora e a Emissora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros (incluindo os CRI).

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante o mercado secundário em que os CRI serão negociados.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

Anexo XIV

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 imitada na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação	

do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.

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

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

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

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

itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 226

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 30535

Data de Vencimento: 28/03/2028

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 228

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 3253

Data de Vencimento: 28/03/2028

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 231

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00

Quantidade de ativos: 36000

Data de Vencimento: 29/09/2027

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

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 261

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020, sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção.	

expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

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

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

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

técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

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

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

financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20

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

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

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

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

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

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da excussão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototípia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moréias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro: a ser constituída; (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototípia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototípia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototípia 1, respectivamente); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototípia 1; (x) Fiança; (xi) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xiii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de	

Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas	

locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m ² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado "Parque Industrial de Betim", no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m ² , objeto da matrícula nº 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit "Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	

Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 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;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
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: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 523	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 524	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 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;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

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

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 1ª Alteração do Contrato Social da Devedora UFV 14 - na JUCEB; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório contendo o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Razão Mínima de Garantia de 140% da Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

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

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.
--

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

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

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

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

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

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
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: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.135.000,00	Quantidade de ativos: 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii)	



Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

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