



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAIS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA OPEA SECURITIZADORA S.A.



celebrado com

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

Como Agente Fiduciário

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAIS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.

SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora ("**Opea**"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido) ("**OT**").

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) Emissão em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures emitidas pelo Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.*", de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM nº 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Afiliações"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.1 (ii) deste Termo de Securitização;
"Ações Penais Fiadores"	Tem o significado previsto na Cláusula 8.4 (vi)
"Agente Fiduciário"	A OT.
"Ato Societário Emissora"	Tem o significado previsto na Cláusula 1.1 abaixo;
"Ato Societário Devedora"	Tem o significado previsto na Cláusula 1.2. abaixo;
"Atos Societários"	Tem o significado previsto na Cláusula 1.2. abaixo;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na

	Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-919, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, Código CVM: 11274, contratada pela Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação da CVM, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo, conforme contratado a exclusivo critério da Emissora, desde que credenciado pela CVM, sem qualquer obrigação de aditar o presente Termo de Securitização, e independentemente de necessidade de realização de Assembleia de Titulares dos CRI
“Aplicações Financeiras Conta Centralizadora”	Conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Autoridade”	Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“Pessoa”): (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil.
“Atualização Monetária”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“Amortização Ordinária dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4 deste Termo de Securitização.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Agente de Liquidação”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88

“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no “Anexo – Modelo de Boletim de Subscrição”.
“Boletim de Subscrição (Debêntures)”	Cada boletim de subscrição das Debêntures, cujo modelo consta de anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletins de Subscrição (Debêntures); e (ii) Boletins de Subscrição (CRI).
“Cartórios RTD”	Significa o competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição em que se localiza o domicílio da Devedora, Fiadores e da Securitizadora, quais sejam: (i) na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná; (ii) na cidade de Curitiba, Estado do Paraná; (iii) na cidade de Cascavel, no Estado do Paraná; e (iv) na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CPF”	Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia.
“Cessão Fiduciária 1ª Emissão” ou “Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão”	A garantia real celebrada por meio do “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças</i> ” celebrado entre a Emissora, na figura de Cedente e a Securitizadora, na figura de cessionária, em garantia as obrigações garantidas conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão.
“Cessão Fiduciária 2ª Emissão”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, que será constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.

“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização possa ocorrer, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento:</p> <p>(a) registro da AGE da Devedora na JUCEPAR;</p> <p>(b) publicação da AGE da Devedora e dos atos societários que aprovaram as garantias nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>(c) registro da Escritura de Emissão: na JUCEPAR, e protocolo nos Cartórios RTD;</p> <p>(d) protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;</p> <p>(e) apresentação à Securitizadora de cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos quais deverão constar a emissão das Debêntures e sua titularidade;</p> <p>(f) conclusão da auditoria jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, na condição de distribuidora dos CRI, e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;</p> <p>(g) recebimento, pela Securitizadora, na condição de distribuidora dos CRI, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, com base nos documentos e informações apresentadas no âmbito da auditoria jurídica, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, 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.</p>
“Conta Livre Movimento”	A conta corrente n.º 27778-9, agência n.º 3406-1, do Banco Brasil, de titularidade da Devedora.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 15837-7, agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora.

“Conta Vinculada”	Significa a conta corrente vinculada de titularidade da Emissora conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao patrimônio separado instituído no âmbito do Termo de Securitização.
“Controlada”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.1 (xiv) deste Termo de Securitização.
“Controlador”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.1 (xi) deste Termo de Securitização.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Controle Acionário”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.1 (xi) deste Termo de Securitização.
“CPF”	O Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Debêntures.
“CRI em Circulação”	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Qualquer Controladora, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora; (ii) Qualquer coligada ou Controlada, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); (iv) Funcionários e/ou Representantes da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); e (v) Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no

	Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) Emissão em Série Única da Securitizadora.
“CRI 427ª e 486ª Séries”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 427ª e da 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora emitidos nos termos do Termo de Securitização da 427ª e da 486ª Séries.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão”	Significa o <i>“Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças, Celebrado Sob Condição Suspensiva”</i> entre a Devedora e a Securitizadora para a constituição da Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Pagamento”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3. deste Termo de Securitização.
“Data de Vencimento”	Significa a data de vencimento dos CRI, ou seja, dia 19 de setembro de 2029, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
“Debêntures”	significa as debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real adicional, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, que compreende 10.000 (dez mil) debêntures, no valor total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, e que foram vinculadas aos CRI pela Emissora, após a emissão da CCI.

“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado” no “Anexo – Despesas da Operação”.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no “Anexo – Despesas da Operação”.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no “Anexo – Despesas da Operação”.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no “Anexo – Despesas da Operação”.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 3.15 e “Anexo – Destinação de Recursos”.
“Depositário”	Tem o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
“Devedora”	TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A. , sociedade anônima sem registro de capital aberto perante a CVM, com sede na Cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, na Rua Desembargador Ermelino de Leão, n.º 593, Oceania, CEP 83.203-380, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.603.561/0001-15.
“Dias Úteis”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:

	<ul style="list-style-type: none"> (i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios Sobejo da Excussão”	A cessão fiduciária do fluxo dos recebíveis futuros, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, inclusive fiscais, que eventualmente vierem a existir em razão da excussão da Cessão Fiduciária 1ª Emissão, por qualquer motivo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão, caso o valor obtido com a excussão da Cessão Fiduciária 1ª Emissão, após a consequente excussão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão, venha a sobejar o valor devido das Obrigações Garantidas da 1ª Emissão, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão e no Termo de Securitização da 427ª e da 486ª Séries, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, atualização monetária, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos contratuais e legais, bem como quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionados a tais recebíveis.
“Direitos Creditórios Sobejo”	A Direitos Creditórios Sobejo da Excussão e, em conjunto com os Recursos Sobejo.
“Direitos Conta Vinculada”	Todos os direitos de crédito, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos contra o Depositário com relação à Conta Vinculada e às aplicações financeiras, referentes aos Direitos Creditórios Cedidos) depositados na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.
“Direitos Creditórios Cedidos”	Significa em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Direitos Creditórios Sobejo; (ii) Direitos Conta Vinculada; e (iii) Reserva PMT.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Termo de Securitização;

	<ul style="list-style-type: none"> (iv) Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão; (v) Os boletins de subscrição dos CRI; e (vi) Os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“Emissão de Debêntures”	A emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional em série única, para colocação privada, de sua 2ª (segunda) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com este instrumento.
“Empreendimento”	A unidade armazenadora e linhas de expedição do Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos nos Imóveis Destinação.
“Encargos Moratórios”	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos respectivos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.</i> ” celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a Interveniente Anuente.
“Escritura de Emissão de Debêntures”	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.</i> ” celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a Interveniente Anuente.

“Escritura de Emissão de CCI”	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> ”, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
“Escriturador dos CRI”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Evento de Inadimplemento Não Automático”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.1 deste Termo de Securitização.
“Evento de Inadimplemento Não Automático”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.2 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Inadimplemento”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.2 deste Termo de Securitização.
“Efeito Adverso Relevante”	Significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, na reputação, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada e/ou Controladora, conforme aplicável; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;
“Fiadores”	Significam em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 1.287.152-0, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no CPF sob o n.º 335.683.759-15, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com endereço comercial na Rua Vinte e Um de Abril, nº 418, Sobrado 01, Alto da Glória, CEP 80.060-265; e (ii) ALMIR JORGE BOMBONATTO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal com Celia Silva Bombonato, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 750.346-6, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no CPF sob o n.º 097.759.949-34, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, nº308, Centro, CEP 85.810-020.

“Fiança”	Significa a fiança prestada pelos Fiadores no âmbito das Debêntures em garantia das Obrigações Garantidas, com renúncia todo e qualquer benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.
“Fundo de Despesas”	Significa as reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização, podendo ser aplicadas nas Aplicações Financeiras Conta Centralizadora.
“Fundo de Juros”	Significa a reserva formada integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures no montante de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).
“Garantias”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiança; e (ii) Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
“Gross Up”	Tem o significado previsto na Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização.
“Imóveis Destinação”	Significa, em conjunto, os imóveis descritos neste Termo de Securitização no “Anexo – Destinação de Recursos” , no quais serão realizados o Empreendimento.
“Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Integralização”	A primeira integralização dos CRI e, por consequência a das Debêntures, que será equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

“Investidores Profissionais”	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISS”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Jornal de Publicação”	Significa o no jornal <i>“Bem Paraná”</i> .
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“JUCESP”	Significa o Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“JUCEPAR”	Significa o Junta Comercial do Estado do Paraná.
“Leis Anticorrupção”	<p>São, quando mencionados em conjunto as normas que são aplicáveis a Devedora, por qualquer Controlador ou Controlada que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, mas não se limitando:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Código Penal Brasileiro; (ii) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; (iii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; (iv) Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; (v) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterada; (vi) quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao combate à corrupção – como a lei anticorrupção norte-americana (FCPA – <i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) e a lei anti-propina do Reino Unido (UK Bribery Act).
“Legislação Socioambiental”	A legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado, à legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas.
“Lei 4.595”	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 6.938”	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 8.668”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

“Lei 9.249”	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
“Lei 9.718”	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998.
“Lei 9.779”	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei 10.637”	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
“Lei 10.833”	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
“Lei 11.053”	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.024”	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
“Lei 12.431”	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011
“Lei 12.844”	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
“Lei 13.476”	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“Montante Mínimo”	O valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente ao montante mínimo da Oferta.
“MP 2.158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“MP 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“MP 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Obrigações Garantidas”	Significa todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado,

	inclusive decorrentes dos juros, multas, prêmios, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração (conforme definido abaixo) e eventuais Encargos Moratórios; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI e às CCI representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão da Cessão Fiduciária 2ª Emissão, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido devidamente comprovado pela Securitizadora, pela instituição custodiante das CCI, pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado.
“Obrigações Garantidas da 1ª Emissão”	As obrigações garantidas definidas na Escritura de Debêntures da 1ª Emissão.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”	Significa oferta de resgate antecipado total dos CRI Seniores, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”	Significa oferta de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os debenturistas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	<p>Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior;</p> <p>(i) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que</p>

	<p>tenham o trânsito em julgado conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;</p> <p>(ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;</p> <p>(iii) Recomposição do Fundo de Despesas;</p> <p>(iv) Recomposição da Reserva PMT;</p> <p>(v) O pagamento das parcelas e amortizações vincendas e não pagas;</p> <p>(vi) Remuneração dos CRI;</p> <p>(vii) Amortização dos CRI, se aplicável; e</p> <p>(viii) Liberação dos valores excedentes à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.</p>
“Ônus”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6.1 (v) deste Termo de Securitização;
“Operação”	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a emissão das Debêntures, a constituição das Garantias e Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:

	<ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Vinculada; (v) Conta Centralizadora; (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada; e (vii) Rendimentos Líquidos auferidos com as Aplicações Financeiras Conta Centralizadora após a instituição do regime fiduciário.
“Períodos de Capitalização”	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.</p>
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
“Recebíveis Disponíveis”	Tem o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;
“Recursos Sobejo”	Os recursos futuros, provenientes dos Recebíveis Disponíveis, originados da liberação do fluxo de recursos objeto da Cessão Fiduciária 1ª Emissão, os quais serão direcionadas à Conta Vinculada, uma vez observado o disposto no Contrato Cessão Fiduciária 2ª Emissão, junto ao Depositário, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.

“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Retenções”	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos da integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, quais sejam, os montantes necessários para: (i) Pagamento das Despesas Iniciais; (ii) Constituição dos Fundos de Despesas; (iii) o valor correspondente à primeira parcela de pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 5.3abaixo; e (iv) Reserva PMT.
“Reserva PMT”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.6. deste Termo de Securitização;
“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI – Evento Tributário”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Opea.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Securitização da 427ª e 486ª”	Significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.</i> ” celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Tributos”	Tem o significado previsto na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no

	“Anexo – Despesas da Operação”.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor correspondente à soma do valor das Despesas Recorrentes para os 06 (seis) meses imediatamente seguintes equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$45.763,41 (quarenta e cinco mil reais setecentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos), equivalente soma do valor das Despesas Recorrentes para 06 (seis) meses conforme disposto na Cláusula 10.1.1 deste Termo de Securitização;
“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.3 deste Termo de Securitização;
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecida neste instrumento, referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da Escritura de Emissão de Debêntures.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A)** A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro na CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
- (C)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (D)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições:

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária Emissora. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de agosto de 2022 sob o n.º 428.626/22-1. (**“Ato Societário da Emissora”**).

1.2. Aprovação Societária Devedora. A emissão das Debêntures, a outorga da Cessão Fiduciária 2ª Emissão, a celebração de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável, bem como as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação e a assinatura pela Devedora, conforme o caso, dos Documentos da Operação dos quais são partes foram aprovados com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata será devidamente registrada na JUCEPAR, e publicada no Jornal de Publicação. (**“Ato Societário Devedora”** e em conjunto com o Ato Societário da Emissora denominado como **“Atos Societários”**).

CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.6.2. 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. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos

com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* Os Imóveis Destinação;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados.* Os Cartórios de Registro de Imóveis indicados na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo – Destinação de Recursos deste Termo de Securitização;
- (v) *Matrículas dos Imóveis.* As matrículas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo – Destinação de Recursos deste Termo de Securitização;
- (vi) *Situação do Registro.* Os imóveis Destinação estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente; e
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários as Debêntures farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 12,0000% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (x) *Titularidade das Debêntures.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio de cópias digitais do Livro de Registro de Debêntures ao Debenturista até a primeira Data de Integralização, conforme abaixo definido, registrados na JUCEPAR, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.10. Liberação de Recursos. As Integralizações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos oriundos das

Integralizações serão depositados na Conta Centralizadora e, então, liberados, pela Emissora à Devedora, de acordo com a regras estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

2.10.1. O cumprimento das Condições Precedentes será verificado pela Emissora e, uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes, a Emissora realizará a respectiva integralização das Debêntures, utilizando recursos da integralização dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil da data da verificação do cumprimento integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes, e realizadas as respectivas Retenções.

CLÁUSULA TERCEIRA **IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

Característica	CRI da 71ª (Septuagésima Primeira) Emissão em Série Única
Emissão	71ª
Série	Única
Quantidade de CRI	10.000 (dez mil) unidades.
Valor Total da Emissão	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	28 de setembro de 2022.
Data de Vencimento	19 de setembro de 2029.
Prazo da Emissão	2.548 (dois mil quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Juros Remuneratórios	12,0000% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação positiva do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “ Anexo – Cronograma de Pagamentos ” do Termo de Securitização, observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “ Anexo – Cronograma de Pagamentos ” do Termo de Securitização.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios,

	sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme “ Anexo – Fatores de Risco ”.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada pela própria Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada, exclusivamente, a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

3.3.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os quais deverão fornecer por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;

- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.6. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores. A distribuição pública do CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, observado o Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, nos termos deste Termo de Securitização.

3.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos, desde que haja a colocação do Montante Mínimo.

3.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado, desde que haja a colocação do Montante Mínimo; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.7.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.7., caso necessário, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sendo certo que, se não houver demanda para o Montante Mínimo a Oferta será cancelada.

3.8. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição (CRI) e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição, nos termos da Cláusula 3.11.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao: (i) Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.14. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.3. Na Primeira Data de Integralização, será retido pela Securitizadora, na Conta Centralizadora: (a) *despesas flat* iniciais, elencadas no Anexo - Despesas da Operação deste Termo de Securitização; (b) o Fundo de Despesas; (c) o valor correspondente ao Fundo de Juros, nos termos da Cláusula 10.1.3 deste Termo de Securitização; (d) o valor correspondente à Reserva PMT, observado o disposto no Contrato de Cessão 2ª Emissão. Após as referidas retenções, o valor da integralização será destinado à Conta Livre Movimento pela Securitizadora.

4.4. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

4.5. Os Recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente

relacionados à construção e desenvolvimento do Empreendimento nos Imóveis Destinação listados no listados no **Anexo - Destinação de Recursos** deste Termo de Securitização, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no **Anexo - Destinação de Recursos** deste Termo de Securitização.

4.6. **Cronograma Indicativo.** As Partes reconhecem desde já que o cronograma constante no Anexo I da Escritura de Emissão e no **Anexo - Destinação de Recursos** deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o presente Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.6.1. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a presente Emissão a ser destinada a cada Imóvel, indicado no **Anexo - Destinação de Recursos**, independentemente da anuência prévia da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares de CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel indicados no **Anexo - Destinação de Recursos** será: (i) informada ao Agente Fiduciário semestralmente ou, a critério da Devedora, em prazo inferior, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) precedida de aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, os quais não dependerão de anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

4.7. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, vincular novos Imóveis Destinação aos CRI, incluindo-os no âmbito do Investimento a ser realizado com os recursos captados com a presente Emissão, sendo certo que esta adição ao rol de Imóveis Destinação aqui mencionada será precedida de: (i) anuência prévia de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em circulação; e (ii) aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme o caso, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Devedora à Emissora, solicitando a referida inclusão.

4.8. Os recursos captados por meio da Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até (i) a Data de Vencimento dos CRI; ou (ii) que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.9. Em qualquer hipótese de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures e do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.10. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão para a realização do Investimento: (i) semestralmente, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses janeiro e julho de cada ano ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório,

com cópia para a Emissora, substancialmente na forma do Anexo – Relatório de Verificação deste Termo de Securitização (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para o Investimento durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures, diretamente ou por meio de empresa contratadas.

4.10.1. Sem prejuízo do disposto acima, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até **(i)** o vencimento original dos CRI ou **(ii)** até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.10.2. Para fins do disposto na Cláusula 4.10.1 deste Termo de Securitização, a Devedora enviará juntamente com o Relatório de Verificação, cópias dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento nos Imóveis Destinação e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Debêntures (“**Cronograma Físico Financeiro**”).

4.10.3. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusula e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão. O Agente Fiduciário compromete-se, ainda, a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

4.10.4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.10.5. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.10.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos desta Emissão.

4.10.7. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula 4.

4.10.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

CLÁUSULA QUINTA
CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E
AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, pela variação positiva acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE (“**Atualização Monetária**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a integral liquidação dos CRI, exclusive, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”), segundo a seguinte fórmula.

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne= Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, após atualização monetária ou após amortização, se houver, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C= Fator acumulado resultante da variação positiva mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, e apurado da seguinte forma:

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

onde:

n= número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de outubro, será considerado como Nik o número índice do IPCA/IBGE para o mês de agosto, divulgado em setembro;

Ni_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês Nik.

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo

“dup” um número inteiro limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA.

Dut = número de Dias Úteis entre última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Sendo que, para o primeiro Período de Capitalização o Dut será 21 (vinte e um) Dias Úteis:

(i) para fins de cálculo, considera-se como Datas de Pagamento, as datas listadas no **Anexo – Cronograma de Pagamentos** do presente Termo de Securitização;

(ii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = Nik-1 \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

“**Nikp**” = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

“**Nik**” = conforme definido acima; e

“**Projeção**” = variação percentual positiva projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

Observações:

(iii) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável;

(iv) O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e

(v) Para a determinação dos valores de pagamento nas Datas de Pagamento (listadas no Anexo – Cronograma de Pagamentos), o fator C será calculado desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data de cálculo em questão.

Sendo que:

(vi) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(vii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(viii) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(ix) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(x) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

5.1.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI previstas nos documentos da operação, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou a Devedora aos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 2 (dois) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia para deliberar, em comum acordo com os Titulares dos CRI e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e por consequência dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, e por consequência dos CRI neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Securitizadora.

5.1.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir data de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, bem como para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias das Debêntures e dos CRI.

5.1.4. Caso não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures, e por consequência dos CRI, entre a Devedora e os Titulares dos CRI, representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em qualquer convocação dos CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, e por consequência, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Para cálculo da remuneração dos CRI

e por consequência das Debêntures, a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remuneração dos CRIs. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,0000% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, observados os termos e condições previstos neste Termo (“**Remuneração dos CRI**”):

$$J = Vna \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = Conforme definido acima;

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

$$\text{FatorJuros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

Taxa = 12,0000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e a data do efetivo pagamento (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

5.3. Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado dos CRI ou de qualquer forma de pagamento antecipado previsto neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, sendo cada uma das parcelas devidas nas respectivas datas de pagamento de Remuneração, até Data de Vencimento, conforme tabela constante no Cronograma de Pagamentos (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento**”).

5.3.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista neste Termo de Securitização.

5.4. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado. O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado em parcelas mensais e consecutivas, nas respectivas Datas de Pagamento, conforme cronograma descrito no Anexo – Cronograma de Pagamentos a este Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI ou de qualquer forma de pagamento antecipado previsto neste Termo de Securitização (“**Amortização Ordinária dos CRI**”):

$$Aai = Vna \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de Amortização Ordinária das Debêntures, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na tabela do **Anexo – Cronograma de Pagamentos**.

5.5. Parcela Bruta dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Pi = Aai + J$$

onde:

Pi = Valor da i-ésima parcela bruta dos CRI.

Aai = Conforme definido acima.

J = Conforme definido acima.

5.6. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.

5.7. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre (i) o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEXTA

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL – EVENTO TRIBUTÁRIO

6.1. Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Operação.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e dos CRI. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (**“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”**). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

6.2.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Emissora informará aos Titulares de CRI sobre uma oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI, a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures então realizada pela Devedora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-

mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.2.2. Os Titulares de CRI deverão optar pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, por meio de carta protocolada ou carta/e-mail encaminhado com aviso de recebimento, sendo certo que a adesão descrita acima deverá ser informada pela Emissora à Devedora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.3. A Emissora deverá: **(i)** dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão (inclusive) à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora a quantidade de CRI que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com base na manifestação de interesse dos Titulares de CRI; e **(ii)** comunicar à B3 sobre o resgate antecipado dos CRI nos termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando a respectiva data e o volume da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

6.2.4. O valor a ser pago à Emissora a título de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(b)** se for o caso, do prêmio, que não poderá ser negativo; e **(c)** dos Encargos Moratórios, se houver. Caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures seja realizada em qualquer Data de Pagamento, o prêmio, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após o referido pagamento.

6.2.5. Os pagamentos decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sobre o valor recebido a título de resgate antecipado das Debêntures entre todos os Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio de procedimentos adotados pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

6.2.6. A data para a realização de qualquer Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2.7. Os Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado terão seus CRI obrigatoriamente cancelados.

6.3. Aquisição Facultativa. A Devedora não poderá, de forma facultativa, adquirir Debêntures em Circulação, bem como a Securitizadora não poderá de forma facultativa adquirir os CRI em circulação.

6.4. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (**“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”**). O Resgate Total dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Facultativo Total das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

6.4.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Resgate Antecipado Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Emissora informará aos Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Total dos CRI, a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures então realizada pela Devedora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.4.2. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

6.4.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, os Titulares dos CRI farão jus (i) ao pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; (ii) à Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (iii) ao prêmio equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (iv) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se for o caso (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”**).

6.4.4. Os pagamentos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI serão realizados sobre o valor recebido a título do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio de procedimentos adotados pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3, sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI dependerá do recebimento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, para ser realizado.

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

6.5. Resgate Antecipado Facultativo Evento Tributário. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (**“Resgate Antecipado Total dos CRI – Evento Tributário”**). O Resgate Total dos CRI – Evento Tributário deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Facultativo Total das Debêntures – Evento Tributário e será operacionalizada na forma descrita abaixo, sendo certo que o Resgate Antecipado Total dos CRI – Evento Tributário dependerá do recebimento do Resgate Antecipado Total das Debêntures – Evento Tributário, para ser realizado.

6.5.1. A data para realização dos pagamentos devidos em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.5.2. Os pagamentos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI – Evento Tributário serão realizados sobre o valor recebido a título do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures – Evento Tributário e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio de procedimentos adotados pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3

6.5.1. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI – Evento Tributário serão obrigatoriamente cancelados.

6.5.2. O Resgate Antecipado Total dos CRI – Evento Tributário não afasta a obrigação de pagamento pela Devedora dos Tributos incidentes que venham a ser cobrados, ainda que em momento

posterior ao Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures – Evento Tributário, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.6. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses: (i) caso ocorra algum dos Eventos de Inadimplemento Automático ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Inadimplemento Não Automático, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) caso seja realizado o resgate antecipado das Debêntures pela Devedora em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, ocasião na qual será devido um prêmio pela Devedora calculado na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) adesão da totalidade dos Titulares de CRI, a uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 acima; (iv) na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.4 acima; (v) caso seja realizado o resgate antecipado total das Debêntures em decorrência da obrigação de realizar um *Gross Up*, nos termos da Cláusula 9.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures caso não haja acordo sobre o índice substitutivo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia para deliberação acerca do índice substitutivo, nos termos da Cláusula 5.1.2 acima; ou (“Resgate Antecipado dos CRI”), sendo certo que o Resgate Antecipado Total dos CRI dependerá do recebimento do Resgate Antecipado Total das Debêntures, para ser realizado.

6.6.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures: Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento Automático das Debêntures, haverá o Resgate Antecipado dos CRI. Caracteriza-se como “Evento de Inadimplemento Automático das Debêntures”, conforme disposto na Cláusula 9.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, as seguintes hipóteses (“**Evento de Inadimplemento Automático**”):

- (i) O inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou quaisquer outros Documentos da Operação, bem como qualquer inadimplemento relacionado às Obrigações Garantidas 1ª Emissão, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;
- (ii) prática de quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, pela Devedora, por qualquer entidade que, direta ou indiretamente, possua o controle da Devedora ou seja controlada pela Devedora ou esteja sob controle comum com a Devedora (“**Afiliadas**”), que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou quaisquer outros Documentos da Operação;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade por força de decisão judicial ou administrativa imediatamente exequíveis desta Escritura de Emissão de Debêntures, da CCI, deste Termo de Securitização e/ou da Fiança;
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer outros Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme prévia deliberação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização;

- (v) com relação a qualquer dos bens objeto da Cessão Fiduciária 2ª Emissão e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer “**Ônus**” – assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, ainda que sob condição suspensiva –, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- (vi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que implique na perda da propriedade e/ou posse direta dos Imóveis Destinação;
- (vii) (a) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Afiliada; (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Afiliada; (c) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Afiliada, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer Afiliada;
- (viii) insolvência civil de qualquer um dos Fiadores;
- (ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;
- (x) incorporação (de sociedades e/ou de ações), fusão ou cisão da Devedora, e/ou a realização pela Devedora de reorganização societária, exceto se aprovada previamente pela Securitizadora, conforme prévia deliberação de titulares de CRI reunidos em Assembleia, desde que representados por, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;
- (xi) caso seja verificada a alteração do controle acionário direto ou indireto da Devedora, devendo ser entendido como “controle acionário” e “controlador”, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“**Controlador**” e “**Controle Acionário**”), exceto se aprovada previamente pela Securitizadora, conforme prévia deliberação de titulares de CRI reunidos em Assembleia, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;
- (xii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de suas Controladoras, conforme aplicável;
- (xiii) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora e/ou de qualquer entidade controlada pela Devedora (“**Controlada**”), assumidas no âmbito dos mercados financeiro e/ou de

capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(xv) distribuição e/ou pagamento, a qualquer tempo, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros superior ao dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Devedora;

(xvi) alteração do estatuto social da Devedora, vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendos e/ou lucros de modo a impactar e/ou prejudicar as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão e/ou a situação econômico-financeira da Devedora;

(xvii) redução de capital social da Devedora, após a data de assinatura desta Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme deliberado em Assembleia, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;

(xviii) não realização, pela Devedora, da Destinação dos Recursos estritamente nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures o até a Data de Vencimento;

(xix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pelos Fiadores, no todo ou em parte, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos Documentos da Operação, exceto se previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;

(xx) recebimento pela Devedora de quaisquer dos recursos objeto da Cessão Fiduciária 2ª Emissão por qualquer outro meio que não seja o depósito na Conta Vinculada ou caso a Devedora não realize a transferência dos referidos recursos para a Conta Vinculada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.

6.6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures: Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento Não Automático das Debêntures, a Devedora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Devedora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Devedora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização. Caracteriza-se como “**Evento de Inadimplemento Antecipado Não Automático das Debêntures**”, conforme disposto na Cláusula 9.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, as seguintes hipóteses e em conjunto com o Evento de Inadimplemento Automático denominados como “**Evento de Inadimplemento**”:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou acionistas da Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do

respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(ii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade por força de decisão judicial ou administrativa imediatamente exequíveis do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

(iii) se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que possa afetar a Cessão Fiduciária 2ª Emissão e/ou a Fiança e que não sejam revertidas pela via judicial, extrajudicial ou administrativa ou reparadas na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do proferimento de referida decisão;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, que implique na mudança da atividade preponderante da Devedora ou inclua atividade relevante que não seja atualmente desenvolvida pela Devedora, sem a aprovação prévia dos Titulares dos CRI em Assembleia, desde que representados por, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;

(v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, ressalvadas aquelas em processo tempestivo de renovação e/ou cuja exigibilidade esteja sendo questionada e seja suspensa pela via judicial, e em qualquer hipótese relevantes para (a) o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou qualquer Controlada ou (b) as atividades desenvolvidas nos Imóveis Destinação;

(vi) cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus sobre os bens e ativos da Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, de qualquer natureza, incluindo qualquer dos direitos a estas inerentes, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(vii) comprovarem-se incorretas ou inconsistentes quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer documento relativo à Emissão;

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de quaisquer Controladas e/ou pelos Fiadores, não decorrentes desta Escritura de Emissão, desde que não sanado nos termos do respectivo instrumento originador, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(ix) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Controlada e/ou pelos Fiadores, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor em outras moedas, salvo se (a) efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) no prazo legal o protesto tenha sido cancelado ou suspenso; ou (c) no prazo legal tenham sido prestadas e aceitas garantias em juízo em valor, no mínimo, equivalente ao montante protestado;

(x) não cumprimento de decisão ou sentença judicial com exigibilidade imediata, em valor igual ou superior, individual ou agregado, a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que seja obtido efeito suspensivo da decisão, tendo sido ou não interposto recurso, contra a Devedora ou contra os Fiadores;

(xi) atuação, pela Devedora, por qualquer acionista com participação superior a 5% (cinco por cento), bem como qualquer Controlador ou Controlada da Devedora, e, ainda, pelos Fiadores, em desconformidade com as Leis Anticorrupção ou Legislação Socioambiental;

(xii) existência, contra a Devedora, qualquer acionista com participação superior a 5% (cinco por cento), bem como qualquer Controlador ou Controlada, ou ainda, contra os Fiadores, de decisão condenatória, ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, transitada em julgado, conforme aplicável, relacionados a: (a) utilização de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; (c) Leis Anticorrupção; ou (d) Legislação Socioambiental;

(xiii) existência, contra a Devedora ou qualquer acionista e/ou contra os Fiadores, de decisão arbitral, judicial ou administrativa condenatória cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal em razão de infração à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido) e às Leis Anticorrupção;

(xiv) questionamento judicial, por qualquer pessoa, desta Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

(xv) caso os Imóveis Destinação não sejam mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas obras de demolição, alteração ou acréscimo dos respectivos imóveis, que implique redução de sua utilidade, sem o prévio e expresso consentimento da Securitizadora, conforme deliberação de Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, desde que representados por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização;

(xvi) interrupção das atividades da Devedora por um período superior a 15 (quinze) Dias Úteis;

(xvii) não contratação, manutenção e/ou renovação, pela Devedora e/ou por suas respectivas Controladas, até a respectiva data de seu vencimento, das apólices dos seguros exigidos para os Imóveis Destinação, nos termos da legislação aplicável;

(xviii) caso o Empreendimento não seja devidamente licenciado e as construções neles erigidas sejam realizadas em desacordo com as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo os respectivos projetos (incluindo suas modificações), tal como venham a ser aprovados na prefeitura e os alvarás a serem emitidos em autorização à realização de tais construções;

(xix) caso não ocorra o registro do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, inclusive os registros decorrentes de posteriores aditamentos, nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

(xx) morte, incapacidade total ou parcial, de interdição ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, de qualquer dos Fiadores, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios, sem sua devida substituição, no prazo determinado pela Securitizadora reunidos em Assembleia;

(xxi) contratação, pela Devedora e/ou por suas Controladas, de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), sendo que as captações deverão ter destinação dos recursos específica para a obra do Empreendimento, exceto se previamente autorizado pela

Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

(xxii) caso a Devedora e/ou suas Controladas, concedam mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

(xxiii) caso a Devedora e/ou suas Controladas realizem o pagamento de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, já contratados na Data de Emissão, até a comprovação da Conclusão da Obra do Empreendimento;

(xxiv) prestação de garantias reais ou fidejussórias pela Devedora, em obrigações em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

(xxv) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte dos ativos da Devedora e/ou de qualquer Controlada, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, auferido com base nas demonstrações financeiras e informações financeiras da Devedora;

(xxvi) caso esta Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto;

(xxvii) caso a Devedora venha a ser impedida, a qualquer tempo, de ocupar qualquer área dos Imóveis Destinação em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias a contar de sua ocorrência;

(xxviii) caso o Contrato *Take or Pay* (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária da 1ª Emissão) seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido, cancelado e/ou revogado (inclusive por força do disposto na Cláusula Terceira, §3º, no Contrato *Take or Pay*) ou, ainda, aditado ou modificado de modo a afetar prazos, limites, percentuais e/ou valores da Cessão Fiduciária 1ª Emissão e/ou Cessão Fiduciária 2ª Emissão, e desde que não haja a prévia e expressa anuência da Securitizadora; e

(xxix) descumprimento, pela Devedora, a partir de janeiro de 2024 do seguinte índice financeiro (*covenant* financeiro), auferido semestralmente, a ser acompanhado pela Securitizadora por meio das demonstrações financeiras ou informações financeiras auditadas da Devedora conforme previsão do item 10.1. “c” da Escritura de Emissão de Debêntures:

ICSD Dívida Consolidada => 1,25

Para fins desta Escritura de Emissão, o termo “ICSD Dívida Consolidada” significa o índice de cobertura do serviço da dívida, calculado a partir da divisão da Geração de Caixa da Atividade pelo Serviço da Dívida consolidada da Devedora, ou seja, a soma

do serviço da dívida de todos os endividamentos da Devedora, com base em informações registradas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, observada a seguinte fórmula:

$$\text{ICSD Dívida Consolidada} = (\text{Geração de Caixa da Atividade}) / (\text{Serviço da Dívida Consolidado})$$

onde:

Geração de Caixa da Atividade = (+) LAJIDA (EBITDA)

(-) Pagamento de Imposto de Renda

(-) Pagamento de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

(+/-) Capital de Giro

(-) Investimentos realizados após abril de 2023

(+) Caixa e equivalentes de caixa

Serviço da Dívida Consolidada = (+) Amortização de principal das Debêntures mais amortização de principal de todas as outras dívidas da Devedora;

(+) Pagamento de juros a Serviço da dívida das Debêntures mais pagamento de juros a serviço da dívida de todas as outras dívidas da Devedora;

LAJIDA (EBITDA) = somatório dos itens abaixo discriminados:

(+) Lucro Líquido

(+/-) Despesa (receita) financeira líquida

(+) Provisão para imposto de renda e contribuições sociais

(+) Depreciações e amortizações

(+/-) Quaisquer outras despesas (receitas) sem efeito financeiro

(xxx) descumprimento, pela Devedora, a partir de janeiro de 2024, do seguinte índice financeiro (*covenant* financeiro), auferido semestralmente, a ser acompanhado pela Securitizadora por meio das demonstrações financeiras ou informações financeiras auditadas da Devedora conforme previsão do item 10.1. “c” da Escritura de Emissão de Debêntures:

$$\text{ICSD} \Rightarrow 1,25$$

Para fins desta Escritura de Emissão, o termo “ICSD Dívida” significa o índice de

cobertura do serviço da dívida, calculado a partir da divisão da Geração de Caixa da Atividade pelo Serviço da Dívida da Debênture da Devedora, com base em informações registradas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, observada a seguinte fórmula:

$$\text{ICSD} = (\text{Geração de Caixa da Atividade após o pagamento de juros e principal do CRI 427ª e 486ª Séries}) / (\text{Serviço da Dívida})$$

onde:

Geração de Caixa da Atividade após o pagamento de juros e principal do CRI 427ª e 486ª Séries = (+) LAJIDA (EBITDA)

(-) Pagamento de Imposto de Renda;

(-) Pagamento de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

(+/-) Capital de Giro;

(-) Investimentos realizados após abril de 2023;

(+) Caixa e equivalentes de caixa;

(-) Serviço da Dívida = (+) Amortização de principal das Debêntures;

(+) Pagamento de juros a Serviço da dívida das Debêntures;

LAJIDA (EBITDA) = somatório dos itens abaixo discriminados:

(+) Lucro Líquido;

(+/-) Despesa (receita) financeira líquida;

(+) Provisão para imposto de renda e contribuições sociais;

(+) Depreciações e amortizações;

(+/-) Quaisquer outras despesas (receitas) sem efeito financeiro;

6.6.3. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso, da Cláusula 6.6.1 (iii) deste Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Saldo Devedor.

6.6.4. O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.6.5. O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.6.6. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.6.7. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização dos CRI, e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio, caso aplicável previsto acima incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI líquido de tais pagamentos da Amortização dos CRI e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA ORDEM DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA OITAVA GARANTIAS

8.1. Garantias no CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e consequentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Debêntures contaram com as Garantias, constituída nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.2. Garantias no lastro. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme disposto no Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão e nesta cláusula.

8.3. Disposições Comuns a todas as Garantias da Securitização. As disposições previstas nesta Cláusula 8.3 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.3.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das garantias fiduciárias, inclusive créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou de eventuais garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.3.3. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora poderá executar qualquer das Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, sendo certo que, para a

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, aplicar-se-á o disposto nos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, de forma que eventual excussão/execução não depende da efetiva declaração do vencimento antecipado.

8.3.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.3.5. A excussão de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas, em hipótese alguma, implica perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.3.6. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias;
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.3.7. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares de CRI.

8.3.8. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.3.9. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares de CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser transferidos para Devedora, líquidos de tributos, nas Contas Livre Movimentação, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514.

8.4. **Fiança.** Em garantia do fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiadores prestaram a Fiança em favor da Emissora obrigando-se solidariamente como fiadores e principais pagador pelo pagamento integral de todos os valores devidos pela Devedora conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures no âmbito da Oferta, conforme os artigos 818 e 822 do Código Civil. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiadores declararam

- (i) ser plenamente capazes e não foram coagidos para assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures ou para a outorga da Fiança;

- (ii) que as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, sendo que os Fiadores obtiveram as outorgas uxórias dos respectivos cônjuges necessárias para prestação da Fiança;
- (iii) a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures não infringe qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, quaisquer contratos ou instrumentos dos quais o Fiador seja parte;
- (iv) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Devedora, o Fiador e a Securitizadora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (v) cumpre, no que lhe for aplicável, a Legislação Socioambiental, exceto pelo Valdécio em relação à (a) Ação Penal nº 0001890-28.2017.8.16.0043; e (b) à Ação Penal nº 5034175-05.2018.4.04.7000;
- (vi) cumpre as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, bem como abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, exceto pelo Valdécio em relação a (a) Ação Penal nº 0001235-56.2017.8.16.0043; (b) Ação Penal nº 0000988-75.2017.8.16.0043; (c) Ação Penal nº 0001383-67.2017.8.16.0043, (d) Ação Penal nº 0001489-29.2017.8.16.0043; (e) Ação Penal nº 0001871-22.2017.8.16.0043; (f) Ação Penal nº 0001897-20.2017.8.16.0043; e (g) Ação Penal nº 0001890-28.2017.8.16.0043 (em conjunto com as ações mencionadas no item (v) acima, “**Ações Penais Fiador**”); e
- (vii) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

8.4.1. A Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser levada a registro perante os Cartórios de RTD em razão da Fiança.

8.5. Cessão Fiduciária 2ª Emissão. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos nos termos e condições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas da 2ª Emissão, observado o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão) para os Direitos Conta Vinculada, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, e artigos 18 a 20 da Lei 9.514 a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos e créditos listados abaixo.

- (i) Direitos Creditórios Sobejo;
- (ii) Os recursos futuramente depositados pela Fiduciante, equivalentes à Reserva PMT; e
- (iii) Direitos Conta Vinculada.

8.6. A Devedora obrigou-se a depositar e manter depositada, na Conta Centralizadora, a reserva PMT, (“**Reserva PMT**”):

- 8.6.1. Na data de integralização das Debêntures, ficará retido na Conta Centralizadora o equivalente à R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 8.6.2. A partir do início da operação portuária a ser desempenhada nos Imóveis Destinação, estimada para 31 março de 2023, a Emissora se obriga a realizar o depósito complementar do serviço da dívida, obrigando-se, a partir de então a manter uma Reserva PMT de 3 (três) parcelas do serviço da dívida, a serem complementadas de tempos em tempos, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, correspondente ao valor nominal unitário acrescido da remuneração das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures; .
- 8.7. O Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão deverá ser celebrado no prazo e forma estipulados para tanto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.

OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus e da Devedora de demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações:
 - (a) Alheios ao objeto social definido em seu estatuto social;
 - (b) Que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou
 - (c) Que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (iii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que

possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (iv) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (v) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (vi) Manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (vii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (viii) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (ix) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (x) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

- (xii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência; e
- (xiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

9.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste instrumento.

9.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv) Encaminhar à Devedora, todo último dia de cada mês, modelo de cálculo da dívida com o seu respectivo saldo devedor no período para fins de contabilização contábil.

9.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

9.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) 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;

- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os Representantes que assinam os Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (com exceção dos Ônus vigentes em razão das Obrigações Existentes), gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, da Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
 - (c) Não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e
 - (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (x) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Emissora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora, Fiadores ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte;
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xi) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (xii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xiii) Assegura a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xv) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3.

9.3.2. A Emissora se compromete a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DEZ
INSTITUIÇÃO DE UM FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE JUROS

10.1. Fundo de Despesas. A Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, constituirá, na primeira Data de Integralização, um fundo de despesas com a retenção de parte do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, após descontado o valor das Despesas Flat, conforme Anexo – Despesas da Operação, em montante equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais).

10.1.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, R\$45.763,41 (quarenta e cinco mil reais setecentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

10.1.2. Toda vez que, por qualquer motivo, a Securitizadora verifique que os recursos do Fundo de Despesas se tornaram inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 10.1.7abaixo.

10.1.3. **Fundo de Juros.** Adicionalmente a Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, constituirá, na primeira Data de Integralização, na Conta Centralizadora, uma reserva formada integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI no montante de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) (“**Fundo de Juros**”).

10.1.4. A amortização das 5 (cinco) primeiras parcelas de pagamentos da Remuneração dos CRI será realizada com os recursos do Fundo de Juros, de modo que após tal período o Fundo de Juros será extinto. Na hipótese de ainda existirem recursos remanescentes no Fundo de Juros, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta Livre Movimento, desde que não exista nenhuma obrigação pecuniária inadimplente e não seja necessário recompor o Fundo de Despesas e a Reserva PMT.

10.1.5. Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora nas Aplicações Financeiras Conta Centralizadora aplicáveis à Conta Centralizadora, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

10.1.6. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser indicada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, recebido o relatório de encerramento dos CRI pelo Agente Fiduciário.

10.1.7. Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Mínimo Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma

data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, caso tal recomposição não seja efetuada poderá ser caracterizado um Evento de Inadimplemento.

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

10.1.9. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

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

10.1.11. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.1.12. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas da Operação com recursos próprios.

10.1.13. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

CLÁUSULA ONZE PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se

manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste instrumento;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste instrumento.

11.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35.

11.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.4.2. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

11.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as despesas da Operação, cujo valor será retido do valor a ser disponibilizado à Devedora em razão da integralização das Debêntures, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.7. Administração do Patrimônio Separado e Instituição do Regime Fiduciário. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade,

notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Conta Centralizadora, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Aplicações Financeiras Conta Centralizadora, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia.

11.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente podem ser aplicados em Aplicações Financeiras Conta Centralizadora que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.7.4. Em observância ao artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e sobre as Garantias, a Conta Vinculada, a Reserva PMT, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Conta Centralizadora.

11.7.5. O regime fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

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

11.8.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.8.2. Na Assembleia mencionada acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em

segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.8.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25, inciso IV, alínea “a” da Resolução CVM 60.

11.8.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita na Cláusula 11.8, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.8.5. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (iii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (v) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da respectiva remuneração indicada no “**Anexo – Despesas da Operação**”, a ser paga de acordo com o disposto no referido Anexo.

11.10.1. A remuneração da Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.10.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Emissora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

11.11. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no “**Anexo – Despesas da Operação**” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.12. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no “**Anexo – Despesas da Operação**” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, que deverão ser honradas independentemente de subordinação.

11.12.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

11.12.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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.

CLÁUSULA DOZE
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 uma remuneração nos termos da lei e da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

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

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este instrumento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo **“Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário”**
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e

exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou dos Fiadores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 23 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá 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 a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, nos termos e nos valores estipulados no “**Anexo – Despesas da Operação**”.

12.5.1. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos das normas e ofícios publicados pela CVM.

12.6.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros,

depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

12.6.4. No caso de destituição da Emissora ou no caso de liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7. deste Termo de Securitização, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.7.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

12.7.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

12.7.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

12.7.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA TREZE **ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pela Conta Vinculada e pela Conta Centralizadora, observado o disposto nesta Cláusula 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

13.1.1. Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

13.1.2. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias contados da data de sua primeira convocação ou 8 (oito) dias, para a segunda convocação. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

13.1.3. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.1.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto pelos incisos “iii” e “iv” abaixo), sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida

homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; e
- (iii) Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, 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.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora, ao Agente Fiduciário. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

13.2.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

13.2.5. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 13.1.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 13.1.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE ASSEMBLEIAS

14.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nos artigos 25 a 32 da Resolução CVM 60. Nesse sentido, compete privativamente à Assembleia deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
 - a. realização de aporte de capital por parte dos investidores;
 - b. a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - c. leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.
- (v) a ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado não automático decorrentes de um Evento de Inadimplemento Não Automático das Debêntures;
- (vi) as hipóteses de inserção de novos Imóveis Destinação aos CRI nos termos da Cláusula 4.7 deste Termo de Securitização; e
- (vii) eventos de substituição de taxas nos termos previstos Cláusula 5 deste Termo de Securitização.

14.1.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.1.2. O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI

14.1.3. O Agente Fiduciário deverá comunicar aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que ocorrer quaisquer alterações nas declarações previstas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização.

14.2. Convocação: A convocação da Assembleia deve ser (i) encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador; e (ii) disponibilizada pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores (<https://opeacapital.com/emissoes>; e (iii) na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e por meio de publicação em seu site (www.oliveiratrust.com.br).

14.2.1. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

14.2.2. A Assembleia será instalada:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI 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.

14.2.3. Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.2.4. As informações requeridas na Cláusula 14.2.3 deste Termo de Securitização podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

14.3. Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.

14.3.1. A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

14.4. A assembleia de Titulares de CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.

14.4.1. A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

14.5. A Assembleia pode ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico;

(ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.5.1. 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 Titular do CRI.

14.5.2. O Titular do CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia.

14.6. As deliberações da Assembleia de Titulares de CRI relativas aos CRI são tomadas por maioria dos CRI em Circulação, salvo se estipulado forma diferente neste Termo de Securitização.

14.6.1. Caso em uma primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI não compareçam, ao menos, a maioria dos CRI em Circulação e/ou os Titulares de CRI referentes ao Quórum Qualificado (conforme abaixo definido) se o caso, a deliberação restará prejudicada por falta de quórum de deliberação, neste caso será realizada uma segunda convocação, observados os mesmos procedimentos desta Cláusula 14 do Termo de Securitização.

14.6.2. Enquanto a Securitizadora for titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas assembleias de titulares de debêntures.

14.6.3. Eventual substituição da Securitizadora será deliberada pela maioria de Titulares de CRI em Circulação.

14.7. Quórum Qualificado: Dependerão de deliberação em Assembleia, mediante aprovação dos Titulares de CRI, conforme o caso, que representem no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (“**Quórum Qualificado**”), as seguintes matérias: (i) às alterações da amortização dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Inadimplemento Automáticos e/ou dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos; (v) a alteração dos mecanismos de resgate antecipado e/ou amortização; (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures; (v) à diminuição das Garantias, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente.

14.8. Não obstante o disposto na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer momento, requerer que a Emissora convoque Assembleia para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Inadimplemento, que dependerá da aprovação de Titulares de CRI representando, a maioria dos CRI em Circulação, não incluindo as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

14.9. O quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia securitizadora na administração do Patrimônio Separado dependerá da aprovação de Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação.

14.9.1. Na hipótese de não deliberação da assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.9. acima, por falta de quórum para deliberação em segunda convocação, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e exigirá o pagamento que for devido.

14.10. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

14.11. Somente podem votar na assembleia especial os Investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.12. Não podem votar na Assembleia:

- (i) os prestadores de serviços à operação de securitização, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.13. Não será aplicada a vedação prevista na Cláusula 14.12 deste Termo de Securitização, quando:

- (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.12 acima; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

14.15. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante do Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

14.16. Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

14.17. Consulta Formal. As deliberações de Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso

CLÁUSULA QUINZE **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

15.1. Tratamento Tributário. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os impostos, taxas, contribuições (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures (“**Tributos**”). Todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora reconheceu nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declarou serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

15.2. Os CRI lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures e serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de Tributação sobre a Remuneração estipulada nas Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir, ou sejam entendidos como devidos, sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou aos Titulares de CRI no âmbito do Termo de Securitização, a Devedora deverá, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, arcar com tais Tributos, acrescentando tais valores no pagamento da Remuneração, de modo que a Securitizadora e os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem (“**Gross up**”).

15.3. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no “**Anexo – Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI**”, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

16.1.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais realizadas nos termos deste Instrumento serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

16.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CLÁUSULA DEZESSETE REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização para registro, nos termos da declaração constante do Anexo V – Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; (ii) na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA DEZOITO COMUNICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente Termo de Securitização, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flavia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

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

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

18.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

18.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

18.3.1. Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

**CLÁUSULA DEZONOVE
DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este Termo de Securitização substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

19.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título,

respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

19.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

19.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

19.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

19.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados ao presente Termo de Securitização.

19.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

19.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se

disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

19.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela companhia securitizadora;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos
- (vi) ;
- (vii) .

19.8.3. As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

19.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

19.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

19.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, em até 3 (três) Dias Úteis contados da confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que a quitação aqui mencionada ocorreu, sendo certo que tal verificação pelo Agente Fiduciário deverá ser concluída em até 3 (três) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

19.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da

remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

19.13. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, 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.

19.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

19.15. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

19.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

19.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

19.18.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.18.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

19.19. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas e anexos a seguir)

PÁGINA DE ASSINATURAS

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NOME:
CARGO:
CPF N.º:

NOME:
CARGO:
CPF N.º:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME:
CARGO:
CPF N.º:

NOME:
CARGO:
CPF N.º:

TESTEMUNHAS

NOME:
CPF N.º:

NOME:
CPF N.º:

ANEXO
Cronograma de Pagamentos

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas	Pagamento de Juros	tai
1	19/out/22	Sim	0,0000%
2	18/nov/22	Sim	0,0000%
3	19/dez/22	Sim	0,0000%
4	18/jan/23	Sim	0,0000%
5	17/fev/23	Sim	0,0000%
6	17/mar/23	Sim	0,0000%
7	19/abr/23	Sim	0,0000%
8	17/mai/23	Sim	0,0000%
9	19/jun/23	Sim	0,0000%
10	19/jul/23	Sim	0,0000%
11	17/ago/23	Sim	0,9400%
12	19/set/23	Sim	0,9100%
13	18/out/23	Sim	1,0200%
14	20/nov/23	Sim	0,9900%
15	19/dez/23	Sim	1,0100%
16	17/jan/24	Sim	1,1200%
17	19/fev/24	Sim	1,0500%
18	19/mar/24	Sim	1,0700%
19	17/abr/24	Sim	1,1400%
20	17/mai/24	Sim	1,1200%
21	19/jun/24	Sim	1,1000%
22	17/jul/24	Sim	1,2100%
23	19/ago/24	Sim	1,1000%
24	18/set/24	Sim	1,1700%
25	17/out/24	Sim	1,2400%
26	20/nov/24	Sim	1,1800%
27	18/dez/24	Sim	1,3400%
28	17/jan/25	Sim	1,3700%
29	19/fev/25	Sim	1,2700%
30	19/mar/25	Sim	1,5200%
31	17/abr/25	Sim	1,4200%
32	19/mai/25	Sim	1,5500%
33	18/jun/25	Sim	1,4500%
34	17/jul/25	Sim	1,5800%
35	19/ago/25	Sim	1,4800%
36	17/set/25	Sim	1,6100%
37	17/out/25	Sim	1,6100%
38	19/nov/25	Sim	1,6000%
39	17/dez/25	Sim	1,7800%

40	19/jan/26	Sim	1,7900%
41	20/fev/26	Sim	1,7900%
42	18/mar/26	Sim	2,0200%
43	17/abr/26	Sim	1,9500%
44	19/mai/26	Sim	2,0500%
45	17/jun/26	Sim	2,1100%
46	17/jul/26	Sim	2,0900%
47	19/ago/26	Sim	2,1100%
48	17/set/26	Sim	2,3100%
49	19/out/26	Sim	2,3400%
50	18/nov/26	Sim	2,4200%
51	17/dez/26	Sim	2,5000%
52	19/jan/27	Sim	2,5900%
53	17/fev/27	Sim	2,7800%
54	17/mar/27	Sim	2,8300%
55	19/abr/27	Sim	2,8500%
56	19/mai/27	Sim	3,0100%
57	17/jun/27	Sim	3,1800%
58	19/jul/27	Sim	3,2200%
59	18/ago/27	Sim	3,3600%
60	17/set/27	Sim	3,5600%
61	19/out/27	Sim	3,7300%
62	18/nov/27	Sim	3,9500%
63	17/dez/27	Sim	4,1100%
64	19/jan/28	Sim	4,2300%
65	17/fev/28	Sim	4,5600%
66	17/mar/28	Sim	4,9100%
67	19/abr/28	Sim	5,0700%
68	17/mai/28	Sim	5,5800%
69	20/jun/28	Sim	5,7300%
70	19/jul/28	Sim	6,2300%
71	17/ago/28	Sim	6,7100%
72	19/set/28	Sim	7,2100%
73	18/out/28	Sim	7,9400%
74	20/nov/28	Sim	8,6600%
75	19/dez/28	Sim	9,5700%
76	17/jan/29	Sim	10,7700%
77	19/fev/29	Sim	12,0900%
78	19/mar/29	Sim	13,9200%
79	18/abr/29	Sim	16,2800%
80	17/mai/29	Sim	19,6700%
81	19/jun/29	Sim	24,6200%
82	18/jul/29	Sim	33,0300%

83	17/ago/29	Sim	49,7500%
84	19/set/29	Sim	100,0000%

ANEXO
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

**-PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS
EMPREENDIMENTOS**

Imóvel Lastro	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
(RGI/Endereço)						
Matrícula 10597 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 1.482.118,68	16,12%	N/A	Sim
Matrícula 36853 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 2.521.992,27	27,43%	N/A	Sim

LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
Matrícula 61936 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 581.998,22	6,33%	N/A	Sim
Matrícula 61940 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 990.224,45	10,77%	N/A	Sim

Matrícula 61941 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 1.062.859,30	11,56%	N/A	Sim
Matrícula 61942 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 251.923,40	2,74%	N/A	Sim
Matrícula 61943 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 2.303.168,30	25,05%	N/A	Sim

LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
	TOTAL		R\$ 9.194.284,62	100,00%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)					
Imóvel Lastro	Percentual de Referência do Imóvel dentro do Projeto	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
			2022	2022	2023
	100%				
Matrícula 10597 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	16,12%	R\$ 1.482.118,68	R\$-	R\$ 1.482.118,68	R\$ -
Matrícula 36853 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	27,43%	R\$ 2.521.992,27	R\$ -	R\$ 2.521.992,27	R\$ -

Matrícula 61936 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	6,33%	R\$ 581.998,22	R\$ -	R\$ 581.998,22	R\$ -
Matrícula 61940 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	10,77%	R\$ 990.224,45	R\$ -	R\$ 990.224,45	R\$ -
Matrícula 61941 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	11,56%	R\$ 1.062.859,30	R\$ -	R\$ 1.062.859,30	R\$ -

Matrícula 61942 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	2,74%	R\$ 251.923,40	R\$ -	R\$ 251.923,40	R\$ -
Matrícula 61943 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	25,05%	R\$ 2.303.168,30	R\$ -	R\$ 2.303.168,30	R\$ -
	100,00%	R\$ 9.194.284,62	R\$	R\$ 9.194.284,62	R\$

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

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

determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 09 de 2022	R\$121.000.000,00
Total	R\$121.000.000,00



ANEXO
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01	DATA DE EMISSÃO: 28 de setembro de 2022.
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

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

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88.							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.							
CNPJ: 16.603.561/0001-15							
ENDEREÇO: Rua Desembargador Ermelino de Leão, Nº 593							
COMPLEMENTO		CIDADE	Oceania	UF	PR	CEP	83.203-380

4. TÍTULO							
O “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em 28 de setembro de 2022 (“Data de Emissão”).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui habite-se?
Matrícula 10597 – Endereço: Avenida Bento Rocha, Av Gabriel De Lara, Rua Professor Décio E Rua Professor Cleto - Bairro Do Rocio - Paranaguá (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção
Matrícula 36853 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção
Matrícula 61936 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção
Matrícula 61940 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção
Matrícula 61941 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção

Matrícula 61942 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção
Matrícula 61943 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	2.546 (dois mil quinhentos e quarenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento das Debêntures (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4 REMUNERAÇÃO	sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 12,0000% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada pro rata temporis a partir da primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	17 de outubro de 2022.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	17 de setembro de 2029.

7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) 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 (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das Debêntures ou de qualquer forma de pagamento antecipado previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, sendo cada uma das parcelas devidas nas respectivas datas de pagamento de Remuneração, até Data de Vencimento, conforme tabela constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures.
8. GARANTIAS	<p>A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.</p> <p>Os Créditos Imobiliários contarão com Cessão Fiduciária 2ª Emissão e Fiança, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
9. FLUXO DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Conforme indicado no item 5 acima, bem como nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.	

ANEXO
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Opea Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) emissão em Série Única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do suplemento A da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, assegura que a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora e sobre os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Conta Centralizadora.

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

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data entre **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificadas na referida Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**"), declara que, nesta data, procedeu

(i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi registrado o regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(iii) nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, a custódia e registro da via assinada por meio digital do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários*" da Emissora, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 71ª (septuagésima primeira) Emissão
Número da Série: Série Única
Emissor: **Opea Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.
Quantidade: 10.000 (dez mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

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

ANEXO
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Opea Securitizadora S.A.:

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das	

Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 365

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 27/06/2025

Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão	

de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 386

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 8097

Data de Vencimento: 28/08/2046

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

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 (Maojama) 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;

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

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

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

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

(iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

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

das Obras.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 57
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em	

no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 24/05/2028
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente 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 e agosto de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho e setembro de 2022; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos meses de maio, junho, julho e agosto de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Verificar o valor mínimo do fundo	

de reserva (solicitar esclarecimentos à securitizadora quanto aos valores mínimos do fundo de reserva, eis que o valor informado no último relatório - abril/2022 - é menor do que o mínimo).

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 19

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30

Data de Vencimento: 29/09/2023

Taxa de Juros: CDI.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 26

Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00

Quantidade de ativos: 46888

Data de Vencimento: 31/01/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 26

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

Quantidade de ativos: 1616

Data de Vencimento: 31/01/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 29

Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00

Quantidade de ativos: 315007

Data de Vencimento: 11/01/2023
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.736.000,00	Quantidade de ativos: 53736
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.853.000,00	Quantidade de ativos: 1853
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
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: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

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

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

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

AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; -Relatório de Gestão, contendo as verificações do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas (R\$50 Mil) e Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (105%), referente ao mês de setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up*	Valor Bruto	Prestador
Estruturação e Emissão	Flat	R\$ 40.000,00	9,65%	R\$ 44.272,27	Opea
Securitizadora	Flat	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	Opea
Estruturação	Flat	R\$ 350.000,00	8,65%	R\$ 383.141,76	
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.400,00	19,53%	R\$ 4.225,18	Opea
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.000,00	12,65%	R\$ 4.579,28	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Agente de Liquidação + Escriturador	Mensal	R\$ 500,00	16,33%	R\$ 597,59	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 5.775,64	0,00%	R\$ 5.775,64	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R\$ 1.568,00	0,00%	R\$ 1.568,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	CVM
*valores estimados e sujeitos alterações de acordo com a legislação tributária vigente					
Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up*	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.400,00	19,53%	R\$ 4.225,18	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Agente de Liquidação + Escriturador	Mensal	R\$ 500,00	16,33%	R\$ 597,59	Vórtx

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	B3
B3: Custódia do CRI/CRA	Mensal	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	B3
Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up*	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 40.800,00	19,53%	R\$ 50.702,13	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,65%	R\$ 17.172,30	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Agente de Liquidação + Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 1.320,00	0,00%	R\$ 1.320,00	B3
B3: Custódia do CRI/CRA	Anual	R\$ 960,00	0,00%	R\$ 960,00	B3
*valores estimados e sujeitos alterações de acordo com a legislação tributária vigente.					

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia da CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iv) Remuneração da Securitizadora, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) Remuneração inicial da Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vii) Remuneração residual do Assessor Legal da oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, e acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

- (viii) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (ix) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;
- (x) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora: da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo “Relatório de Horas”;
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da Data de Assinatura do presente Termo pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d)

análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”;

- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da Data de Assinatura do presente Termo pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (iv) Remuneração da Instituição Custodiante: pela custódia da CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da Data de Assinatura do presente Termo pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (v) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (vi) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (vii) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Fiadores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Vinculada e/ou Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso,

documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com certificados de recebíveis imobiliários. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995) e artigo 46, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Pessoas Jurídicas não Financeiras:

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ devido ao final do respectivo período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de

20 de janeiro de 1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16 - A, § 1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Pessoas Físicas:

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, de 31 de agosto de 2015).

Entidades Imunes e Isentas:

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta regime, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento) (artigo 85 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Contribuição Social para o Programa de Integração Social – PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS:

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas isentas ou sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) e receitas decorrentes da venda de bens do ativo não circulante, classificado como investimento, imobilizado ou intangível (artigo 1º das Leis nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e 10.833, de 29 de dezembro de 2003, e alterações subsequentes).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência das contribuições para o PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, na forma fixada pelo Decreto nº 8.426/2015.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão considerados como receita operacional, estando, portanto, sujeitas à incidência das contribuições PIS e COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir, de forma que os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio (**“IOF/Câmbio”**):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (**“IOF/Títulos”**):

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma

do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

ANEXO

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, os Fiadores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Fiadores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do

Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional.

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

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

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, 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, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização

de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Vinculada ou na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

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 Restrita 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 Restrita 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 e, conseqüentemente, uma remuneração maior, ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante.

O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos. 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 e/ou os processos de excussão das Garantias.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI. 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.

Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração transitória dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) 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 (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

As Debêntures são da espécie Quirografária com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais.

As Debêntures não contarão com qualquer garantia ou preferência em relação aos nossos demais credores, pois são da espécie quirografária. Dessa forma, na hipótese de falência da Devedora, os Debenturistas estarão subordinados aos demais credores e somente preferirão aos titulares de créditos subordinados aos demais credores, se houver, e acionistas da Devedora em relação à ordem de recebimento de seus créditos. Adicionalmente, no caso de a Devedora não cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, os Debenturistas dependerão do processo de excussão das Garantias, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Devedora. Desta forma, não há como garantir que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco sistêmico e do setor imobiliário e portuário.

O preço dos imóveis relacionados ao setor imobiliário e portuário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o ambiente de atuação da Devedora, e por consequência sobre valor dos Imóveis Destinação. Tais condições podem afetar sensivelmente as atividades da Emissora, o valor dos Imóveis Destinação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), prejudicando, consequentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e o valor das Garantias, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

A perda de membros da administração da Devedora ou sua incapacidade de atrair e contratar pessoal qualificado para a administração poderá gerar efeito prejudicial sobre a Devedora.

A estratégia comercial da Devedora, bem como a condução de sua administração depende em grande parte do compromisso e habilidade dos membros de sua administração. Qualquer substituição dos membros da administradora seria difícil a curto prazo. A Devedora não pode garantir que será bem-sucedida em sua intenção de atrair e/ou contratar pessoal qualificado para a administração, o que pode afetar adversamente a

receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Os processos de governança corporativa e *compliance* da Devedora podem falhar na prevenção contra penalidades regulatórias e danos reputacionais.

A Devedora adota padrões e códigos de conduta para conduzir seus negócios de acordo com as exigências locais e internacionais às quais está sujeita. Os processos de governança corporativa e de *compliance* da Devedora pode falhar, não prevenindo infrações legais, regulatórias (inclusive no que diz respeito às práticas anticorrupção e antitruste), contábeis ou de padrões de governança. Desta forma, a Devedora pode estar sujeita a infrações a seu Código de Ética e de Conduta, a suas políticas anticorrupção e a protocolos de conduta, e a comportamentos fraudulentos, corruptos e práticas anticompetitivas e desonestas por parte de seus funcionários, prestadores de serviços, contratados e outros agentes. A falha da Devedora no cumprimento das leis, regulamentações e códigos aplicáveis pode sujeitá-la, entre outros, a litígios, investigações, custos, multas, perdas de licenças operacionais e dano reputacional, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Estratégia de Proteção Patrimonial (Hedge).

Como estratégia de gerenciamento de riscos de taxa de câmbio e juros, a Devedora e suas controladas utilizam instrumentos financeiros, derivativos e não derivativos. A Devedora está exposta a riscos de mercado, principalmente no que diz respeito a variações nas taxas de câmbio, preços de commodities e volatilidade das taxas de juros. O objetivo de gerenciamento desses riscos é eliminar possíveis variações não esperadas nos resultados das empresas do grupo, advindas dessas variações. Não é possível assegurar que os mecanismos de gerenciamento de riscos serão eficazes para proteger a Devedora, total ou parcialmente, contra esses riscos, o que pode afetar adversamente o resultado da Devedora e a sua capacidade de pagamento, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco do setor de atuação da Devedora.

A Devedora é pertencente ao segmento de infraestrutura. Tais setores são altamente regulados, de maneira que a implantação do projeto e o desenvolvimento das atividades da Devedora dependerão de aprovações governamentais e regulatórias, as quais, caso não obtidas, poderão impactar adversamente a Devedora. Ademais, ações governamentais discricionárias podem afetar de forma adversa as atividades da Devedora, como medidas regulatórias que poderão impor um ônus e/ou restringir a expansão do projeto da Devedora. Desta forma, os resultados do investimento nos CRI podem ser adversamente afetados na medida em que a edição de novas leis e/ou medidas regulatórias podem implicar em aumento de custos e limitar a estratégia de atuação da Devedora, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Risco ambiental.

O investimento nos CRI está sujeito a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resulte

em impacto ao meio ambiente e/ou ao projeto da Devedora, inclusive e sem limitação: proibições, atrasos e interrupções; não atendimento das exigências ambientais; multas simples, multas diárias, embargos de obra e/ou suspensão das atividades; suspensão, encerramento e proibição de contratação com o Poder Público; surgimento de exigências ambientais adicionais não previstas inicialmente; falhas no levantamento da fauna e da flora; falhas no plano de execução ambiental; revisão ou reelaboração dos estudos ambientais; e/ou reparação e indenização por quaisquer danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Tais eventos ou medidas podem implicar em aumento de custos e/ou limitar a atuação da Devedora, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Risco de completion.

A Devedora está sujeita a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do respectivo projeto da Devedora. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: realização de gastos acima do orçado (*cost overruns*); cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores. Tais eventos podem causar prejuízos ao desenvolvimento do Empreendimento, financiados com recursos da integralização. Desta forma, os resultados do investimento nos CRI podem ser adversamente afetados na medida o aumento de custos pode afetar adversamente a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Risco de performance operacional, operação e manutenção.

Esse risco ocorre quando a produtividade do projeto da Devedora não atinge os níveis previstos, comprometendo a geração de caixa e o cumprimento de contratos pela Devedora. A origem desses riscos pode estar em falhas nos desenhos dos equipamentos selecionados, erros de especificação, uso de tecnologia nova não testada adequadamente, planejamento de operação e/ou manutenção inadequados, seguros, entre outros, e pode afetar negativamente as atividades da Devedora. Ademais, a Devedora assume os riscos de performance dos projetos explorados nos termos da matriz de risco dos respectivos contratos. A incidência de um evento alocado à Devedora, como a redução da demanda estimada, deverá ser suportado integralmente pela Devedora o que poderá ter um efeito adverso sobre os negócios e situação financeira da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de surgimento de novos competidores da Devedora na região de influência.

Considerando que a Devedora atua no segmento portuário, a mesma pode enfrentar significativa concorrência em relação a outras sociedades que venham a desenvolver terminais portuários em sua região de atuação. A concorrência se baseia, no geral, na qualidade, segurança e eficiência do serviço prestado e nos preços cobrados. Dessa forma, a Devedora pode concorrer com outras operadoras de terminais portuários, que podem melhorar a eficiência e competitividade de seus negócios. Se, em concomitância com o atual cenário econômico, os concorrentes conseguirem aumentar sua eficiência e competitividade, a Devedora pode não conseguir obter a mesma rentabilidade e competitividade das operações que desenvolvam, o que poderia gerar efeitos adversos em suas receitas, bem como aos resultados operacionais e à situação financeira da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de mudanças nas regras de autorização de terminais portuários de uso privado.

Quaisquer alterações na Lei 12.815, de 05 de junho de 2013, e nas diversas regulamentações governamentais, sobretudo quanto à autorização para exploração desses terminais, podem gerar um efeito adverso relevante nos negócios da Devedora. Neste sentido, a implementação da estratégia de crescimento e a condução das atividades da Devedora podem ser adversamente afetadas por medidas governamentais relacionadas a alterações imprevisíveis em leis e regulamentos aplicáveis. Essas regulamentações podem ser substancialmente alteradas no futuro, podendo proporcionar um aumento dos custos ou afetar a forma das operações da Devedora, o que poderia causar um efeito adverso relevante à Devedora, bem como aos resultados do investimento nos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ações Criminais Identificadas no Âmbito da Auditoria Legal.

O Sr. Valdécio Antonio Bombonato, outorgante da garantia de alienação fiduciária de ações e atual acionista majoritário da Devedora é réu em 8 (oito) ações envolvendo matéria criminal, quais sejam: (1) Ação Penal nº 0001235-56.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre os meses de setembro e outubro de 2016, em razão do oferecimento de vantagem indevida ao Sr. João Ubirajara Lopes, então Prefeito do Município de Antonina, consistente no pagamento de valor fixo em dinheiro ao longo do ano de 2017 e emprego para sua esposa, Adriana Salles Lopes, em troca da liberação de nota fiscal do Terminal Portuário Ponta do Félix, a qual se encontrava bloqueada pela Prefeitura; (2) Ação Penal nº 0000988-75.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre o final do mês de fevereiro e o mês de março de 2014, em razão do oferecimento de vantagem indevida no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para que os vereadores Ademir Rodrigues, Cesar Luis Cordeiro, Jackson Clayton de Paula Silva e José Dutra Silveira retirassem da pauta da Câmara de Vereadores o Projeto de Lei nº 22/2014, o qual proibia a entrada de caminhões bitrens na área urbana de Antonina/PR; (3) Ação Penal nº 0001383-67.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, durante o primeiro semestre de 2013, em razão do pagamento de vantagem indevida no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, mais um vale mensal para compras no supermercado “Nenê” no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a fim de que as decisões do Poder Executivo do Município de Antonina fossem compatíveis com os interesses do setor portuário; (4) Ação Penal nº 0001489-29.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre os meses de novembro e dezembro de 2016, em razão do oferecimento de vantagem indevida a João Ubirajara Lopes, então Prefeito de Antonina, consistente na oferta gratuita de serviços advocatícios, a fim de que omitisse a prática de ato de ofício e descumprisse o disposto nos artigos 6º, §2º e 13 da Lei Municipal nº 17/2014, os quais determinavam que o Chefe do Poder Executivo Municipal convocasse a I Conferência Municipal do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável no prazo de 60 dias da data da publicação da referida Lei; (5) Ação Penal nº 0001871-22.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática dos crimes de corrupção ativa e lavagem de dinheiro pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre os meses de junho de 2015 e dezembro de 2016, em razão (i) do oferecimento de vantagem indevida ao então Vereador de Antonina Márcio Hais de Natal Balera, consistente no pagamento do valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) iniciais e de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais até o encerramento de sua gestão, a fim

de monitorar as decisões públicas da Câmara dos Vereadores e impedir a elaboração de novas leis que conflitassem com os interesses do setor portuário; e (ii) da dissimulação da natureza do pagamento dos valores mediante a confecção de contrato firmado com o escritório de advocacia Hais e Balera Advogados Associados, cujo sócio é Márcio Hais de Natal Balera, para prestação de serviços advocatícios para o Terminal Portuário Ponta do Félix; **(6)** Ação Penal nº 0001890-28.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática de crime ambiental pelo Sr. Valdécio Bombonato, presidente na empresa Interbulk S.A., após o dia 03 de julho de 2013 e antes do dia 12 de abril de 2017, em razão da destruição e danificação de vegetação composta por Restinga Arbórea em estágio secundário avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica; **(7)** Ação Penal nº 0001897-20.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, em 20 de dezembro de 2013, em razão do oferecimento de vantagem indevida aos Vereadores do Município de Antonina, consistente no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a fim de que aprovassem o Projeto de Lei nº 49/2013, que reduzia a alíquota do ISS incidente sobre a atividade portuária, e o Projeto de Lei nº 50/2013, que determinava a desafetação das ruas do imóvel doado irregularmente pelo Município de Antonina; e **(8)** Ação Penal nº 5034175-05.2018.4.04.7000, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática de crimes ambientais pelo Sr. Valdécio Bombonato, de 05 a 07 de julho de 2017, em razão de (i) ter feito funcionar draga, no berço do Terminal Portuário Ponta do Félix, sem licença ou autorização de órgãos ambientais competentes, bem como (ii) ter feito funcionar um *grab clamshell*, no berço do Terminal Portuário Ponta do Félix, de forma a contrariar as normas legais pertinentes. Eventual condenação em qualquer das ações acima poderá causar um efeito adverso relevante sobre a alienação fiduciária de ações e/ou a Devedora, incluindo, mas não se limitando a sua situação econômica, financeira e/ou reputacional, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco arqueológico.

O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não detectados durante as análises de subsolo referentes ao projeto da Devedora, que podem impedir ou atrasar a execução da obra ou exigir alterações no projeto da Devedora afetando negativamente as atividades da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros

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

Risco Estrutural

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 por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis Destinação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis Destinação relacionadas à Emissão.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à 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 da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Emissora 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.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco relacionado à garantia fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica, que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, caso durante o período em que não houver a devida constituição (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

O processo de auditoria legal conduzido possuiu escopo restrito definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e a Securitizadora. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de Desapropriação de Imóvel

Os Imóveis Destinação poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da Escritura de Emissão de Debêntures e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver

prejuízos em relação à cobrança das Debêntures e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares de CRI representando: (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação; (ii) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em circulação; e (iii) no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, conforme quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, terão que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Risco de Não Registro do Ato Societário e da Escritura de Emissão das Debêntures.

A Escritura de Emissão das Debêntures e o ato societário, que aprova a sua emissão, não se encontram registrados perante a junta comercial competente na data de assinatura deste Termo, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa e correta constituição dos Créditos Imobiliários, principalmente em decorrência da burocracia e exigências da junta comercial, o que poderá causar prejuízos aos 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar

preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores.

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

Risco de Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Dessa forma, caso apenas parte dos CRI sejam distribuídas, o Investidor Profissional que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, que poderá afetar adversamente o Investidor profissional.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP (“Emissora”)

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado em 12 de julho de 2022, entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), referente à 71ª (septuagésima primeira) Emissão em Série Única (“CRI”) da Emissora (“Termo de Securitização”). Cópia do Termo de Securitização encontra-se anexa ao presente Boletim de Subscrição. Salvo se de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letras maiúsculas, aqui utilizados, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

1.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- (a) Emissão: 71ª (septuagésima primeira) emissão;
- (b) Série: Única;
- (c) Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil) unidades de CRI
- (d) Valor Total da Emissão: R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data da Emissão;
- (f) Prazo dos CRI: 2.548 (dois mil quinhentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: os CRI serão atualizados monetariamente;
- (h) Remuneração dos CRI: 12,0000% (doze por cento);
- (i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI: de acordo com o cronograma de pagamentos constante do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: sim;
- (k) Garantia Flutuante: não;
- (l) Garantias: aquelas descritas no Termo de Securitização como “Garantias”;
- (m) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3;
- (n) Data de Emissão dos CRI: 28 de setembro de 2022;
- (o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (p) Data de Vencimento Final dos CRI: 19 de setembro de 2029;
- (q) Riscos: conforme “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização;
- (r) Subordinação: não haverá subordinação entre os CRI; e
- (s) Demais Características: as demais características dos CRI estão descritas no Termo de Securitização.

2.1 – PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS

De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.

3.1 – TRIBUTAÇÃO INCIDENTE NOS CRI

A tributação que incidirá nos CRI encontra-se descrita no “Anexo - Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI” do Termo de Securitização.

4.1. – SUBSCRITOR DOS CRI

- (a) Denominação Social: [=] (“Subscritor dos CRI”).
- (b) CNPJ/ME: [=].
- (c) Endereço: [=].
- (d) Cidade/Estado: [=].

5.1 – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- (e) Data de Subscrição e Integralização: [=] de [=] de 20[=];
- (f) Valor Nominal Unitário de Integralização: R\$ 1.000,00 (mil reais), nesta data;
- (g) Quantidade de CRI subscritos: [=] ([=]);
- (h) Valor Total dos CRI subscritos: R\$ [=] ([=]);
- (i) Valor de Integralização: R\$ [=] ([=]);

- (j) Forma de Integralização: À vista, em moeda corrente nacional;
- (k) Liquidação Financeira da Integralização: A integralização dos CRI será realizada diretamente, em moeda corrente nacional, por meio da CETIP 21.

6.1 – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI

Nos termos do artigo 5º-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução 476”) e do artigo 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação:

☐ à colocação/distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

☐ à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objetos da Oferta, correspondente ao volume mínimo da Oferta.

Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

☐ a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou

☐ a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

Tenho ciência de que a falta de manifestação

8.1 – ADESAO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor dos CRI, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, bem como declara:

- (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de 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, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) Ter ciência de que a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução;
- (ix) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (x) Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;
- (xi) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Securitizadora, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xii) Conhecer bem como que avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não limitando aos fatores de risco referidos no “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização; e

(xiii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

[=]
Subscritor dos CRI

Opea Securitizadora S.A.
Emissora

Testemunhas:

Nome:
CPF n.º:

Nome:
CPF n.º: