

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS
1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA)
EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora – CVM n.º 477
CNPJ/ME n.º 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO



BANCO BTG PACTUAL S.A.
Companhia Aberta – CVM n.º 22616
CNPJ/ME n.º 30.306.294/0002-26
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

Sumário

1	Definições.....	3
2	Objeto e Créditos Imobiliários.....	14
3	Características da Emissão e dos CRI	16
4	Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI, Pagamento da Remuneração dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI.....	32
5	Pagamentos dos Créditos Imobiliários	44
6	Forma de Distribuição dos CRI	44
7	Agência de Classificação de Risco	48
8	Formador de Mercado	49
9	Escrituração	49
10	Agente de Liquidação.....	49
11	Auditor Independente do Patrimônio Separado.....	49
12	Substituição dos Prestadores de Serviço.....	50
13	Eventos de Crédito e Vencimento Antecipado das Letras Financeiras	51
14	Obrigações da Emissora	51
15	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado.....	55
16	Agente Fiduciário dos CRI	57
17	Liquidação do Patrimônio Separado.....	63
18	Assembleia de Titulares dos CRI	65
19	Despesas e Fundo de Despesas da Emissão.....	71
20	Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	77
21	Publicidade	79
22	Registro deste Termo.....	79
23	Fatores de Risco.....	79
24	Disposições Gerais	80
25	Notificações	82
26	Lei Aplicável e Foro	83
	ANEXO I.....	85
	ANEXO II	88
	ANEXO III.....	89
	ANEXO IV.....	90
	ANEXO V	91
	ANEXO VI.....	115
	ANEXO VII	166
	ANEXO VIII.....	167
	ANEXO IX.....	168
	ANEXO X	169

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BANCO BTG PACTUAL S.A.

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

como Emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora, de acordo com a Lei n.º 14.430/2022, conforme aplicáveis, a Instrução CVM 400, a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 Definições

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agência de Classificação de Risco": significa a **Moody's Local**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.3 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10 e §11, da Resolução CVM 60;

"Agente de Liquidação": significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º

22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 10 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 19.2.1. abaixo;

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 16 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 16.4 e seguintes deste Termo;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Assembleia de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria trimestral das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

"B3": significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"CCI": significam a CCI DI, a CCI Pré e a CCI IPCA, em conjunto;

"CCIDI": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1. abaixo;

"CCI IPCA": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei

10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1. abaixo;

"CCI Pré": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Pré, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Pré por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1. abaixo;

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Emissora n.º 15857-5, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Devedor, em 14 de novembro de 2022;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários Pré e os Créditos Imobiliários IPCA;

"Créditos Imobiliários DI": significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras DI, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras DI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão;

"Créditos Imobiliários IPCA": significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras IPCA, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras

imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão;

"Créditos Imobiliários Pré": significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras Pré, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras Pré incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão;

"Controle", "Controlar" ou "Controlada": significam a titularidade de direitos de sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, **(i)** a maioria de votos nas deliberações sociais; **(ii)** poderes para eleger a maioria dos administradores e, ainda; **(iii)** o poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos do Devedor;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI DI, os CRI IPCA e os CRI Pré;

"CRI DI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Securitizadora;

"CRI IPCA": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora;

"CRI Pré": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou do Devedor; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou ao Devedor, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Reembolso": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Custos e Despesas Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3 item (iii), abaixo;

"Data de Emissão das Letras Financeiras": significa o dia 22 de dezembro de 2022;

"Data de Emissão dos CRI": significa o dia 22 de dezembro de 2022;

"Data de Integralização": significa cada data de integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2(xii) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI": significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA": significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré": significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI": significam, em conjunto, as Datas de Pagamento dos CRI DI, as Datas de Pagamento dos CRI Pré e as Datas de Pagamento dos CRI IPCA;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI": tem o significado atribuído no item (xxii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado atribuído no item (xxiv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré": tem o significado atribuído no item (xxiii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI": tem o significado previsto no item (viii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI IPCA": tem o significado previsto no item (x) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Pré": tem o significado previsto no item (ix) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas nas Cláusulas 19.1 e 19.2 abaixo;

"Devedor" ou "Coordenador Líder": significa o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26;

"Dia Útil": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado

nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Distribuição Parcial" a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.12 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** o Instrumento de Emissão, **(ii)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI, **(iv)** este Termo de Securitização, **(v)** o Contrato de Distribuição, **(vi)** os demais documentos relativos à emissão e à oferta dos CRI, e **(vii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"Emissão": significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 26 de setembro de 2022, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Empreendimentos Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Empreendimentos Reembolso": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrada em 14 de novembro de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador": significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 19.2.1 abaixo;

"Eventos de Liquidação dos Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 17.1 abaixo;

"Instituição Custodiante": significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 2.1.8 abaixo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 19.2.3. abaixo;

"Instituições Participantes da Oferta": significam o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"Instrução CVM 400": significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

"Instrumento de Emissão": significa o "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*" celebrado entre o Devedor e a Emissora em 14 de novembro de 2022, conforme posteriormente aditado;

"Investidores": significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lei 8.981/95": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.249/95": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613/98": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931/04": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033/04": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 14.430/2022": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Lei Anticorrupção Brasileira": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei Anticorrupção Brasileira, UK Bribery Act de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não se limitando, à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) aplicáveis ao Devedor e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e legislação trabalhista em vigor, incluindo com relação à segurança e medicina do trabalho, bem como das normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República;

"Letras Financeiras DI": significam as letras financeiras da 1ª (primeira) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras DI emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 a 3.4 do Instrumento de Emissão;

"Letras Financeiras IPCA": significam as letras financeiras da 3ª (terceira) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras IPCA emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 a 3.4 do Instrumento de Emissão;

"Letras Financeiras Pré": significam as letras financeiras da 2ª (segunda) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras Pré emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 a 3.4 do Instrumento de Emissão;

"Letras Financeiras": significam as Letras Financeiras DI, Letras Financeiras Pré e Letras Financeiras IPCA;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Montante Mínimo" significa o montante mínimo de 200.000 (duzentos mil) CRI, equivalentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

"Oferta": significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

"Pedido de Reserva": no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

"Período de Capitalização DI": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização DI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI DI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI;

"Período de Capitalização IPCA": significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior dos CRI IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI IPCA;

"Período de Capitalização Pré": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Pré correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI Pré;

"Período de Reserva": tem o significado previsto na Cláusula 6.4.1 abaixo;

"Pessoas Vinculadas": significam (i) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e do Devedor, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica,

ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, do Devedor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, ao Devedor e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com o Devedor e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pelo Devedor e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "i" a "v"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35;

"Prazo Máximo de Colocação": tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 abaixo;

"Preço da Integralização das Letras Financeiras": significa o valor a ser pago pela Emissora ao Devedor, como contrapartida à subscrição das Letras Financeiras, representativas dos Créditos Imobiliários;

"Preço de Integralização dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xi) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto no item (xxxii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/2022, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"Remuneração das Letras Financeiras": significa, em conjunto, a Remuneração das Letras Financeiras DI, a Remuneração das Letras Financeiras IPCA e a Remuneração das Letras Financeiras Pré;

"Remuneração das Letras Financeiras DI": significa a Remuneração das Letras Financeiras DI conforme previsto no Instrumento de Emissão;

"Remuneração das Letras Financeiras IPCA": significa a Remuneração das Letras Financeiras IPCA conforme previsto no Instrumento de Emissão;

"Remuneração das Letras Financeiras Pré": significa a Remuneração das Letras Financeiras Pré conforme previsto no Instrumento de Emissão;

"Remuneração dos CRI": significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA e a Remuneração dos CRI Pré;

"Remuneração dos CRI DI": tem o significado previsto no item (xvi) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado previsto no item (xviii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Remuneração dos CRI Pré": tem o significado previsto no item (xvii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.9 abaixo.

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resolução CMN 5.007": significa a Resolução CMN n.º 5.007, de 24 de março de 2022, conforme em vigor;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 27": significa a Resolução CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Taxa DI": significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>);

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor de Resgate dos CRI DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.9.2 abaixo.

"Valor de Resgate dos CRI Pré": tem o significado previsto na Cláusula 4.9.3 abaixo.

"Valor de Resgate dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.9.4 abaixo.

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Letras Financeiras IPCA ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras": significa o valor nominal unitário das Letras Financeiras ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). A Emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

- 1.2** Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 Objeto e Créditos Imobiliários

- 2.1** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, aos CRI DI; (ii) os Créditos Imobiliários Pré, representados pela CCI Pré, aos CRI Pré, e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, aos CRI IPCA.

- 2.1.1** Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, são vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, sendo que, observado o disposto nos itens (ii), (iii) e (iv) na Cláusula 3.1.2 abaixo, (i) a quantidade total dos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Letras Financeiras DI, que servirão de lastro para os CRI DI; (ii) a quantidade total dos Créditos Imobiliários Pré, decorrentes das Letras Financeiras Pré, que servirão de lastro para os CRI Pré; e (iii) a quantidade total dos Créditos Imobiliários IPCA, decorrentes das Letras Financeiras IPCA, que servirão de lastro para os CRI IPCA, serão apuradas após a verificação, pelo Coordenador Líder, da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos

CRI, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo e que o montante total dos CRI e o montante dos CRI colocado em cada uma das séries seja um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (iv), abaixo, a quantidade final das Letras Financeiras e, conseqüentemente, dos CRI, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.

- 2.1.2** Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 2.1.3** Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM..
- 2.1.4** Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.5** Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/2022, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pelo Devedor, nos termos das CCI e do Instrumento de Emissão.
- 2.1.6** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.7** Uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente custodiado este Termo, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo.
- 2.1.8** O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na B3 nos termos do artigo 26, § 1º da Lei n.º 14.430/2022.
- 2.1.9** A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

- 2.1.9.1.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.
- 2.1.9.2.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.
- 2.1.10** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.
- 2.1.11** A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
- 2.1.12** A Emissora pagará ao Devedor o Preço da Integralização das Letras Financeiras em contrapartida à subscrição e integralização das Letras Financeiras.
- 2.1.13** As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Letras Financeiras, o pagamento do Preço da Integralização das Letras Financeiras será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

3 Características da Emissão e dos CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

- 3.1.1** *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram autorizadas (i) Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 26 de setembro de 2022 ("RCA Securitizadora"), cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 24 de outubro de 2022, sob o n.º 632.022/22-0, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 31 de outubro de 2022; e pela (ii) Rerratificação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se em fase de arquivamento na JUCESP e em fase de publicação no jornal "Valor Econômico", ambas com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social.

3.1.2 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) **Número da Série e Emissão.** A presente Emissão de CRI corresponde a 63ª (sexagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora e será realizada em até 3 (três) séries, de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes") após a verificação pelo Coordenador Líder da demanda pelos CRI durante o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo. Os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da (A) 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI"; (B) 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI Pré"; e (C) 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI IPCA". Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos, sem prejuízo do disposto abaixo.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a totalidade dos CRI será emitida nas séries remanescentes, pelo Coordenador Líder, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*.

A quantidade total de CRI, bem como a sua alocação entre as séries, bem como a quantidade total de Letras Financeiras, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI;

- (ii) **Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada

uma das séries também não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e conseqüentemente o Valor Total de Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o conseqüente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, do Devedor ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

A Emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

Adicionalmente, caso ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI a serem alocados em cada uma das séries não corresponda a um montante múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), o montante dos CRI e, conseqüentemente, o montante das Letras Financeiras alocado para a referida série, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá necessariamente ser um múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o conseqüente cancelamento dos CRI não integralizados ou cancelados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

Nas hipóteses previstas acima, a eventual diminuição dos valores de CRI alocados para cada uma das séries durante o Procedimento de *Bookbuilding* para que sejam múltiplos de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de Letras Financeiras após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, mediante cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento a serem realizadas pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição;

- (iii) **Data de Emissão.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 22 de dezembro de 2022;

- (iv) **Quantidade de CRI.** Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (dez mil) CRI. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, **(a)** não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou **(b)** serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda **(c)** ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item (ii) acima, os respectivos CRI serão cancelados.

- (v) **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) **Forma e Comprovação de Titularidade.** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3;
- (vii) **Garantias.** Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação;
- (viii) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI.** Os CRI DI terão prazo de vigência de 1.485 (mil quatrocentos e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI DI");
- (ix) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI Pré.** Os CRI Pré terão prazo de vigência de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI Pré");
- (x) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA.** Os CRI IPCA terão prazo de vigência de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA") e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI e a Data de Vencimento dos CRI Pré, "Data de Vencimento";
- (xi) **Preço de Integralização.** Os CRI serão integralizados no ato de subscrição ("Data de Integralização"), à vista, em moeda corrente nacional, equivalente ao **(i)** preço de

integralização dos CRI DI, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, **(ii)** preço de integralização dos CRI Pré, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, e **(iii)** ao preço de integralização dos IPCA, que será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização ("Preço de Integralização");

- (xii) **Subscrição e Integralização dos CRI.** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(A)** o Preço de Integralização dos CRI DI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(B)** o Preço de Integralização dos CRI Pré será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI Pré; e **(C)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(c)** alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400;
- (xiii) **Atualização Monetária dos CRI DI.** O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente;
- (xiv) **Atualização Monetária dos CRI Pré.** O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não será atualizado monetariamente;
- (xv) **Atualização Monetária dos CRI IPCA.** O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente, pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de

Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.1.3 deste Termo de Securitização;

- (xvi) **Remuneração dos CRI DI.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização;
- (xvii) **Remuneração dos CRI Pré.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 03 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração dos CRI Pré"), calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;
- (xviii) **Remuneração dos CRI IPCA.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI IPCA e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.5. deste Termo de Securitização;

- (xix) **Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.** O Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI;
- (xx) **Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré.** O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Pré, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré;
- (xxi) **Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA.** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA;
- (xxii) **Pagamento da Remuneração dos CRI DI.** A Remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI");
- (xxiii) **Pagamento da Remuneração dos CRI Pré.** A Remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré");
- (xxiv) **Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA.** A Remuneração dos CRI IPCA será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA", e quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI");
- (xxv) **Lastro dos CRI.** Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras emitidas nos termos do Instrumento de Emissão e representados integralmente pelas CCI, sendo certo que (a) os CRI DI serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Letras Financeiras DI, representados integralmente pela CCI DI; (b) os CRI Pré serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré, decorrentes das Letras Financeiras Pré, representados integralmente pela CCI Pré; e (c) os CRI IPCA serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA, decorrentes das Letras Financeiras IPCA, representados integralmente pela CCI IPCA;
- (xxvi) **Destinação dos Recursos.** Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora (i) para composição do Fundo de Despesas, conforme disposto neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão; e (ii) ao Devedor, que, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão e na Cláusula 3.2 abaixo;

- (xxvii) **Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de terceiro, tais encargos não terão efeito;
- (xxviii) **Prorrogações dos Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer montante devido, nos termos do Instrumento de Emissão e/ou deste Termo de Securitização, pelo Devedor ou pela Emissora, conforme o caso, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil;
- (xxix) **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 17 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia de Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação;
- (xxx) **Público-Alvo da Oferta.** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores;
- (xxxi) **Distribuição Parcial.** A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);
- (xxxii) **Procedimento de Bookbuilding.** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para definição **(a)** do número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(c)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries, sempre observado o disposto nos itens (ii) a (iv) acima ("Procedimento de Bookbuilding"). O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem

condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI. ;

- (xxxiii) ***Classificação ANBIMA dos CRI.*** De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados na atividade do Devedor, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Letras Financeiras, objeto do Instrumento de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações***
- (xxxiv) ***Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:*** os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xxxv) ***Local de Emissão dos CRI:*** São Paulo – SP;
- (xxxvi) ***Locais e Método de Pagamento:*** os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e dos CRI Pré ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xxxvii) ***Atraso no Recebimento dos Pagamentos:*** sem prejuízo no disposto no item (xxxviii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento,

sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxvii) acima;

- (xxxviii) **Prorrogação dos Prazos**: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxxix) **Pagamentos**: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xl) **Ordem de Alocação dos Pagamentos**: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas; (b) eventuais Encargos Moratórios; (c) Remuneração dos CRI; e (d) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA;
- (xli) **Coobrigação da Emissora**: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xlii) **Subordinação**: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;
- (xliii) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários**: Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- (xliv) **Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se?"** Conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- (xlv) **Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?** Conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- (xlvi) **Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos**: Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;
- (xlvii) **Código ISIN dos CRI DI**: BRRBRACRIF07;
- (xlviii) **Código ISIN dos CRI Pré**: BRRBRACRIF15;
- (xlix) **Código ISIN dos CRI IPCA**: BRRBRACRIF23; e

- (l) **Classificação de Risco dos CRI**: A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10 e §11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opecapital.com/emissoes. Neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

3.1.3 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o Anexo VII ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário atestando a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização constam dos Anexos XI, XII e XIII deste Termo de Securitização.

3.2 **Destinação dos Recursos**: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço da Integralização das Letras Financeiras.

3.2.1 Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para **(A)** pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo V deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(B)** reembolso de pagamentos de aluguéis pelo Devedor, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Custos e Despesas Reembolso" e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo V deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo V do presente Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.2.1.1. A comprovação da Destinação de Recursos deverá ocorrer, pelo Devedor (i.a) até a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 15 de janeiro de 2027, no caso das Letras Financeiras DI, (i.b) até a data de vencimento dos CRI Pré, qual seja, 17 de janeiro de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras Pré, e (i.c) até a data de vencimento dos CRI IPCA, qual seja, 17 de janeiro de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras IPCA, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, sendo efetivado o vencimento antecipado das Letras Financeiras, as

obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI DI, a Data de Vencimento dos CRI Pré, ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

- 3.2.2** Os Empreendimentos Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 do Anexo V deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tais Custos e Despesas Reembolso foram incorridas, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem aos referidos Custos e Despesas Reembolso. Para fins de comprovação dos Custos e Despesas Reembolso, o Devedor encaminhou previamente à assinatura deste Termo de Securitização ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R\$102.300.844,43 (cento e dois milhões, trezentos mil e oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos).
- 3.2.3** Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor, declarou e garantiu, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que:
- (i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do Anexo V deste Termo de Securitização; e
 - (ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do Anexo V deste Termo de Securitização.
- 3.2.4** Com base no disposto acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo VIII constante deste Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (*e.g.*, dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.
- 3.2.5** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor, não estão sujeitas à mesma limitação prevista acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

- 3.2.6** Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo V. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo V, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Instrumento de Emissão e este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.
- 3.2.7** Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo V, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Instrumento de Emissão ou este Termo de Securitização.
- 3.2.8** O Devedor poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis/contratos de locação dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo V deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 18 abaixo e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula 3.2.8 e 3.2.9 abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares dos CRI que representem no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.
- 3.2.9** A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 3.2.8 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.2.8 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 3.2.10** Os contratos de locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do Anexo V deste Termo de Securitização ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor **não** considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto na Cláusula 3.2.11 abaixo deverão ser igualmente observados em relação aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

3.2.11 Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto na Cláusula 3.2.10 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do Anexo V deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação objeto de novos Contratos de Locação, deverão ser observadas a limitação do valor e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI previamente às assinaturas do presente Termo, do Instrumento de Emissão e dos Contratos de Locação e os Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Destinação serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma da Cláusula 3.2.12 abaixo;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo IX constante deste Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico do Devedor, exceto pelo Contrato de Locação tendo por objeto os imóveis objeto das matrículas n.ºs 183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, cujo o locador, qual seja, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário, conforme identificado na Tabela 5 do Anexo V deste Termo de Securitização, é do mesmo grupo econômico do Devedor, bem como, na presente data, o FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário possui como cotistas executivos (integrantes do Partnership) e partes relacionadas a tais executivos do Devedor (sendo alguns deles, acionistas controladores do Devedor), sendo certo, que o fundamento econômico de tal Contrato de Locação reside nos seguintes fatos: (i) ter como objeto imóveis operacionais do Devedor, nos quais são desenvolvidas suas atividades descritas em

seu objeto social, (ii) o Devedor já desenvolve atividades no referido imóvel em data substancialmente anterior à data de emissão dos CRI; (iii) o referido Contrato de Locação não foi celebrado especificamente para ser vinculados à presente Oferta; e (iv) o valor da locação foi determinado com base na legislação e regulamentação aplicáveis entre partes relacionadas. Adicionalmente, a declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

3.2.12 Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor (i) encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, (1) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social, (2) no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI DI, a data de vencimento dos CRI Pré ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI DI, da data de vencimento dos CRI Pré ou da data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; (ii) no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) da destinação, quais sejam, (a) os Contratos de Locação vigentes do semestre anterior, objeto dos imóveis para os quais os recursos foram alocados; (b) os comprovantes dos pagamentos dos referidos Contratos de Locação que tenham sido destinadas no semestre anterior, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("Documentos Comprobatórios").

3.2.13 Caso o Devedor não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização.

3.2.14 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não se limitando à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação, conforme disposto nesta Cláusula 3, devendo envidar seus melhores esforços para obter outros documentos que possam comprovar a completude e a ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

- 3.2.15** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 3.2.12 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.
- 3.2.16** Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor será o responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras nos termos desta Cláusula 3, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.
- 3.2.17** Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor se obrigou, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.
- 3.2.18** Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Empreendimentos Lastro
- 3.3** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações do Devedor e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:
- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
 - (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
 - (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Preço da Integralização das Letras Financeiras da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;
 - (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e
 - (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI, Pagamento da Remuneração dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI DI: O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

4.1.2 Atualização Monetária dos CRI Pré: O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não será atualizado monetariamente.

4.1.3 Atualização Monetária dos CRI IPCA: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo " n " um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário, o " NI_k " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de

Aniversário, que será no dia 16 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

N_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 16 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis,

sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente caso dia 15 (quinze) não for um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) 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; e
- (vi) 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.

4.1.3.1. Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.

4.2 Indisponibilidade do IPCA

- 4.2.1** Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA o N_{ik} não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição ao N_{ik} na apuração do Fator "C" um número-índice projetado

calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \textit{Projeção})$$

onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

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 o Devedor e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

- 4.2.2** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI IPCA para deliberar, em comum acordo com o Devedor e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia de Titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e, conseqüentemente, dos CRI IPCA, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI IPCA e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor, a Emissora e os Titulares

dos CRI IPCA quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e, conseqüentemente, dos CRI IPCA.

4.2.3 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI IPCA prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares dos CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo.

4.2.4 Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI IPCA prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI IPCA ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA, e conseqüentemente dos CRI IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente.

4.3 Remuneração dos CRI DI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = o Valor Nominal Unitário dos CRI DI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI DI;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

P = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

k = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários, $1 + TDI_k \times \frac{p}{100}$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (e) Para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis.

4.3.1 Define-se "Período de Capitalização DI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI.

4.3.2 *Indisponibilidade da Taxa DI.* Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI

não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Devedor, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

- 4.3.3** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com o Devedor, em assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI, e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e dos CRI DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia de Titulares dos CRI DI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e, conseqüentemente, dos CRI DI, quando do cálculo da Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor, a Emissora e os Titulares dos CRI DI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e, conseqüentemente, dos CRI DI.
- 4.3.4** Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI DI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares dos CRI DI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização.
- 4.3.5** Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI DI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Letras Financeiras DI, e conseqüentemente dos CRI DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

- 4.4** Remuneração dos CRI Pré: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a percentual equivalente à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI Pré"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré no final do Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

- 4.4.1** Define-se "Período de Capitalização Pré" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Pré correspondente ao período em questão. Cada Período

de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI Pré.

- 4.5** Remuneração dos CRI IPCA: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI IPCA"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA devida no final do i -ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = taxa de juros a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, na forma decimal ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última data do pagamento de Remuneração dos CRI IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

- 4.6** Pagamento da Remuneração dos CRI DI: Nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI DI será paga em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI, conforme tabela constante do Anexo III a este Termo.
- 4.7** Pagamento da Remuneração dos CRI Pré: Nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III a este Termo.

- 4.8** Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA: Nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA será paga em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA, conforme tabela constante do Anexo III a este Termo ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA").
- 4.9** Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Opção de Recompra das Letras Financeiras: Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão ("Opção de Recompra das Letras Financeiras") e conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 4.9.2 a 4.9.4 deste Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").
- 4.9.1** Nos termos do Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor, observado o disposto no Instrumento de Emissão, na Resolução CMN 5007 e demais legislação aplicável, nas seguintes datas:
- (i) 13 de janeiro de 2026;
 - (ii) 13 de julho de 2026;
 - (iii) 13 de janeiro de 2027;
 - (iv) 13 de julho de 2027; e
 - (v) 13 de janeiro de 2028.
- 4.9.2** Valor de Resgate dos CRI DI. O valor a ser pago à Emissora a título de recompra das Letras Financeiras DI e conseqüentemente de resgate antecipado dos CRI DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI acrescido (i) da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate dos CRI DI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver; e (iii) de um prêmio ao ano equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, dos CRI DI, conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate dos CRI DI"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

$$P = VN_a \times (1 + 0,30\%)^{(DU/252)}$$

onde:

P = Valor de Resgate dos CRI DI; e

DU = quantidade de Dias Úteis desde a data do efetivo pagamento do resgate antecipado dos CRI DI até a Data de Vencimento dos CRI DI.

4.9.3 Valor de Resgate dos CRI Pré. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Pré e consequentemente de resgate antecipado dos CRI Pré, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Resgate dos CRI Pré"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra

(i) Valor Nominal Unitário dos CRI Pré acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, referenciado à Data de Início de Rentabilidade. Para fins deste Termo de Securitização "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo n um número inteiro;

FVP_k = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra.

4.9.4 Valor de Resgate dos CRI IPCA. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras IPCA e consequentemente de resgate antecipado dos CRI IPCA, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Resgate dos CRI IPCA"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido: (a) da Remuneração dos CRI IPCA, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(iii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ("NTNB 2027"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA+ com juros Semestrais, com *Duration* (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à *Duration* remanescente dos CRI IPCA na data de resgate, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

C = conforme definido na Cláusula 4.1.3 acima, apurado desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da recompra. Para fins deste Termo de Securitização "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA referenciado à Data de Início de Rentabilidade, corrigidos monetariamente até a data de cálculo pelo fator C acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo n um número inteiro;

FVP_k = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = [(1 + NTNB 2027)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

- 4.9.5** Ocorrendo a recompra das Letras Financeiras, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos da Opção de Recompra das Letras Financeiras. Nesse caso, a Emissora retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Devedor, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Resgate dos CRI DI, o Valor de Resgate dos CRI Pré e/ou o Valor de Resgate dos CRI IPCA, conforme o caso.
- 4.9.6** Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pelo Devedor em razão da Opção de Recompra das Letras Financeiras, para o pagamento, aos Titulares dos CRI, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 4.9.7** Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário dos CRI e de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.
- 4.9.8** A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) o valor a ser pago em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.
- 4.9.9** O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.
- 4.9.10** Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.
- 4.9.11** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos deste Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, serão depositados até às 17:00 (dezesete) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III à este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Instrumento de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Devedor será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 Forma de Distribuição dos CRI

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, no montante de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, deste Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observando o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

6.1.1 Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais (conforme definido no Contrato de Distribuição) para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, estabelecidas no Contrato de Distribuição.

6.1.2 A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

6.1.3 Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

6.2. As Partes entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes, é condição para a liquidação financeira da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações das Partes e de seus assessores (auditores independentes (se for o caso), assessores legais, etc.), de forma tempestiva e satisfatória às Partes, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível

de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta.

- 6.2.1.** Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, o Coordenador Líder, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirão, em conjunto com o Devedor, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: **(i)** suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de *Bookbuilding*) ou **(ii)** regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que **(a)** caso não haja acordo entre o Devedor e o Coordenador Líder, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas e **(b)** em qualquer uma hipóteses aqui previstas e as Partes não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer das Partes poderá resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor) ou da Cláusula 11.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor), conforme o caso.
- 6.2.2.** O Devedor reconhece, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de *bookbuilding*), atrasos do cronograma da Oferta, com a conseqüente postergação do prazo estimado para a liquidação da Oferta, se assim for estabelecido pela CVM, caso em que o Devedor poderá **(i)** resilir o Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor); ou **(ii)** resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor).
- 6.3.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Início"); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
- 6.3.1.** Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do "Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 ("Aviso ao Mercado").
- 6.3.2.** Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder pretenda utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, e demais regulamentação aplicável, sendo certo que

a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM.

- 6.3.3.** O Devedor se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade, completude, precisão e inexistência de omissões.
- 6.4.** O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").
- 6.4.1.** Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido), será considerado, como "Período de Reserva", o período descrito no cronograma estimado da Oferta constante nos Prospectos e no Aviso ao Mercado, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).
- 6.5.** Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.
- 6.4.1.** A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de valores mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.
- 6.4.2.** Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.
- 6.4.3.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo o Pedido de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.
- 6.5.** O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

- 6.5.1.** Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.
- 6.5.2.** Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição
- 6.5.3.** Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.
- 6.5.4.** Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 27"), no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.
- 6.5.5.** Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.
- 6.5.6.** As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição

Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

- 6.5.7.** Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.
- 6.6.** Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o Preço de Integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o Preço de Integralização dos CRI DI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(ii)** o Preço de Integralização dos CRI Pré será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI Pré; e **(iii)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA.
- 6.7.** Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Encerramento").

7. Agência de Classificação de Risco

7.1. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.opecapital.com), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

7.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia de Titulares dos CRI: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o 02.295.585/0001-40.

7.3. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); e (ii) parcelas anuais no valor de

R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins de monitoramento do *rating*, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pela variação do IPCA.

8. Formador de Mercado

8.1. Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

9. Escrituração

9.1. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

9.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

10. Agente de Liquidação

10.1. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10.2. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

11. Auditor Independente do Patrimônio Separado

11.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

11.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

11.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12. Substituição dos Prestadores de Serviço

12.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente, conforme o caso.

12.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 12.1 acima, o novo Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.1.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.1.2. A substituição dos Auditores Independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

13. Eventos de Crédito e Vencimento Antecipado das Letras Financeiras

13.1. As Letras Financeiras e, conseqüentemente os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

14. Obrigações da Emissora

14.1. *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://www.opecapital.com>), ou outra que vier a substituí-la, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

14.2. *Relatório Mensal:* A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

14.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de atualização monetária dos CRI IPCA;
- (iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
- (v) data de vencimento final dos CRI;
- (vi) valor recebido do Devedor; e
- (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

14.4. *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais:* Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

14.5. *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas:* A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

14.5.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

14.6. *Dever de Diligência.* Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício dos Patrimônios Separado possuem:

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

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

14.7. *Fornecimento de Informações Relativas às CCI:* A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

14.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Letras Financeiras, previstos no Instrumento de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

14.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 14.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do

encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

- 14.7.3.** A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- 14.7.4.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.
- 14.8.** 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, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - (iv) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
 - (v) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
 - (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
 - (vii) 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 ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (ix) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e se responsabiliza por informações por si prestadas;
- (x) respeita as disposições das regulações social e ambiental aplicáveis, e da legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como as normas trabalhistas relativas à saúde e segurança ocupacional e/ou à quaisquer outras matérias trabalhistas;
- (xi) respeita as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; e
- (xii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta cláusula, a Emissora se obriga a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem;
- (ii) controles de presenças das atas de Assembleia de Titulares dos CRI;
- (iii) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
- (iv) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
- (v) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (vi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (vii) manter as Letras Financeiras e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

- (viii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (ix) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (x) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e
- (xi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

15. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

15.1. Na forma da Lei 14.430/2022 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VII deste Termo de Securitização.

15.2. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado, conforme aplicável, ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/2022, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

15.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15.3. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/2022.

15.4. Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/2022, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

15.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento

dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

15.5.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pelo Devedor; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

15.7. A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

15.8. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

15.9. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

15.9.1. Na hipótese prevista na Cláusula 15.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

15.9.2. Na hipótese prevista na Cláusula 15.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

15.10. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

15.11. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 15.9 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

16. Agente Fiduciário dos CRI

16.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

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

a) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

b) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

c) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

d) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, 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 Brasileiro;

e) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

f) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

g) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

h) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pelo Devedor, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

- i) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
 - j) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
 - k) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
 - l) não tem qualquer ligação com o Devedor que o impeça de exercer suas funções; e
 - m) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VI de Termo.
- 16.3.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:
- a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
 - b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
 - c) 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 de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
 - d) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
 - e) verificar a veracidade das informações e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão e dos atos societários de aprovação da Emissão;
 - f) acompanhar a prestação das informações periódicas pelo Devedor e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - g) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
 - h) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
 - i) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

- j) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 18 abaixo;
- k) comparecer às Assembleias Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- l) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- m) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, 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, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- n) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social do Devedor, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- o) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- p) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- q) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- r) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- s) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio do Instrumento de Emissão, de acordo com as informações prestadas pelo Devedor;
- t) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- u) verificar os Contratos de Locação, nos termos do item (iii) da Cláusula 3.2.11 acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pelo Devedor; e

v) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/2022, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430/2022.

- 16.3.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 16.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.2.12 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.
- 16.3.2.** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.
- 16.3.3.** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.2.11 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Letras Financeiras, pelo Devedor, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.
- 16.3.4.** Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 16.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item n) da Cláusula 16.3 acima.
- 16.4.** O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, através do Patrimônio Separado, remuneração, nos seguintes termos:
- (a) a título de implementação e verificação de destinação de recursos de reembolso, será devida parcela única de R\$10.0000,00 (dez mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;
 - (b) por cada verificação semestral da destinação dos recursos futura será devido o valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 28 de fevereiro de 2023 e a segunda em 28 de agosto de 2023 e as demais a cada semestre, até a utilização total dos recursos oriundos das Letras Financeiras;
 - (c) pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$3.750 (três mil setecentos e cinquenta reais), perfazendo o montante anual de R\$15.00,00 (quinze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes;
 - (d) caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nos itens "a" e "d" acima será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui

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

- (e) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou do Devedor, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (f) as parcelas listadas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;
- (g) os valores indicados nas alíneas acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e
- (h) a remuneração do Agente fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor e/ou pelos Titulares dos CRI em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado por meio de aporte conforme o caso, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, após prévia

aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem do Devedor) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pelo Devedor ou, em caso de inadimplência do Devedor, pelos Titulares dos CRI;

- 16.5.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 16.6.** A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 16.7.** Se a convocação da referida Assembleia de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 16.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 16.8.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
 1. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 2. por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
 3. por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 16.3 acima.
- 16.9.** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 16.10.** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na Instituição Custodiante.
- 16.11.** É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

16.12. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

16.13. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VI contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

17. Liquidação do Patrimônio Separado

17.1. Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia de Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados nesta Cláusula abaixo, em conjunto com os eventos listados na Cláusula 17.9 abaixo, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

- a) 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;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou
- e) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

17.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI. A Assembleia de Titulares dos CRI a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

17.3. A Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º

do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

- 17.4.** Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
- 17.5.** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 17.
- 17.6.** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 17.1 acima.
- 17.7.** Observado o disposto na Lei 14.430/2022, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.
- 17.8.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado nos termos do artigo 30 da Lei 14.430/2022, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 17.8.1** A Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência em segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.
- 17.8.2** Na Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda

convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, conforme parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430/2022.

17.9. *Demais Eventos de Liquidação:* Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o agente liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;
- b) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- c) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;
- d) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental; ou
- e) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

18. Assembleia de Titulares dos CRI

18.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- a) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI IPCA, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia de Titulares dos CRI DI, dos CRI Pré ou dos CRI

IPCA, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

- b) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Letras Financeiras em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou do Devedor; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 18; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI; e (h) criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

18.2. Compete privativamente à Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

- a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- b) alterações no presente Termo de Securitização;
- c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17 acima, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - 1. a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;
 - 2. a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - 3. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - 4. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

18.3. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de

Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

- 18.4.** A Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:
- a) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
 - b) pela Emissora;
 - c) pela CVM; ou
 - d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.
- 18.5.** A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:
- a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
 - b) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
 - c) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
 - d) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.
- 18.5.1.** Nas hipóteses previstas nos itens a) a (iii) da Cláusula 18.4 acima, deverá ser observado o disposto da Cláusula 17 deste Termo de Securitização.
- 18.5.2.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI integrantes do Patrimônio Separado.
- 18.6.** Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Instrumento de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
- 18.6.1.** A Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada nesta Cláusula 18.5. deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 18.8 abaixo.
- 18.6.2.** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia de Titulares dos

CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

- 18.6.3.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente ao Devedor, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
- 18.7.** Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430/2022, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 18.8.** Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada um novo e único edital de segunda convocação.
- 18.8.1.** Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares 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 dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário dos CRI.
- 18.9.** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares dos CRI.
- 18.10.** O edital de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI referido na Cláusula 18.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

- a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- b) 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 de Titulares dos CRI; e
- c) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI.

18.11. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

18.12. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

- a) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- b) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

18.12.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

18.12.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

18.12.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia de Titulares dos CRI.

18.13. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia de Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do

sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

- 18.14.** Caso as deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.
- 18.15.** Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 18.16.** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 18.17.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 18.18.** A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- a) ao representante da Emissora;
 - b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou
 - c) à pessoa designada pela CVM.
- 18.19.** Não podem votar na Assembleia de Titulares dos CRI:
- a) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
 - b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
 - c) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
 - d) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.
- 18.20.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 18.19 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:
- a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 18.18 acima; ou
 - b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que

se refira especificamente à Assembleia de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

18.21. *Quórum de Deliberação.* As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira assembleia e pela maioria dos presentes na Assembleia de Titulares dos CRI em segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

- a) *Waiver.* A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (d) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, pelo menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) (o que não se confunde com a situação prevista na Cláusula 18.19 (i) do Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização; e
- b) *Qualificado.* As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia de Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

18.22. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

19. Despesas e Fundo de Despesas da Emissão

19.1. *Despesas do Devedor:* Nos termos do Instrumento de Emissão, correrão por conta do Devedor ou do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor, conforme o caso, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Letras Financeiras e com a estruturação, registro e execução das Letras Financeiras e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Letras Financeiras e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

19.2. Sem prejuízo do disposto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Letras Financeiras e dos CRI são de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas Devedor e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") (i) os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo X deste Termo de Securitização serão retidos pela Securitização quando do pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras, por conta e ordem do Devedor, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Devedor, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 19.5 abaixo.

19.2.1. remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e (b) remuneração do escriturador das Letras Financeiras no valor de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

19.2.2. remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

19.2.2.1. pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

19.2.2.2. pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;

19.2.2.3. os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

19.2.3. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

19.2.3.1. pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$17.000,00 (dezesete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

- 19.2.3.2.** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida remuneração anual, no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; e
- 19.2.3.3.** as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;
- 19.2.3.4.** os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;
- 19.2.4.** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 16.4 e seguintes do presente Termo de Securitização;
- 19.2.5.** Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
- 19.2.5.1.** o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pelo Devedor, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e
- 19.2.5.2.** os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- 19.2.6.** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- 19.2.7.** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;
- 19.2.8.** emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
- 19.2.9.** custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
- 19.2.10.** as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 19.3.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 19.5 e seguintes abaixo, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 19.4 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.
- 19.4.** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelo Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.
- 19.5.** Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Letras Financeiras, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que o Devedor somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Letras Financeiras após o pagamento e desconto dos valores previstos no Instrumento de Emissão.

19.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para o Devedor, solicitando a sua recomposição. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

19.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

19.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 19.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor na forma da Cláusula 19.3 acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 19.4 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 19.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

19.5.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

19.5.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

19.5.4. Para fins deste Termo "Aplicações Financeiras Permitidas" significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido); (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

19.5.5. Para fins deste Termo "Instituições Autorizadas" significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ou o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42.

19.6. *Despesas do Patrimônio Separado:* Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade do Devedor que, após notificado pela Emissora, não sejam pagas pelo Devedor em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra o Devedor; ou (ii) que não são devidas pelo Devedor.

19.6.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, 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 dos CRI pelo Devedor, e na ausência deste, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra o Devedor, na data da respectiva aprovação.

19.7. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura

do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

- 19.8.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 19.1 acima, bem como o Devedor não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

20. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

20.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689/1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme em vigor pela Lei n.º 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

20.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF") será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

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

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/2015.

20.3. IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

21. Publicidade

- 21.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://www.opecapital.com>), ou outra que vier a substituí-la.
- 21.2.** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 21.3.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias de Titulares dos CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

22. Registro deste Termo

- 22.1.** O presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na B3 nos termos 26, § 1º da Lei 14.430/2022 e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

23. Fatores de Risco

23.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24. Disposições Gerais

24.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

24.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

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

24.8. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 18 acima.

24.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo, 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) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iv) decorrer de correção de erro formal, desde que tais alterações ou correções não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamento e nas

garantias dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

- 24.8.2.** Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 24.8.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.
- 24.9.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 24.10.** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.
- 24.11.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 24.11.1.** Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 24.12.** A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 24.13.** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Letras Financeiras inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.
- 24.14.** Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 24.15.** Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou

manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

- 24.16.** O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.
- 24.17.** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.
- 24.18.** As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 24.18.1.** Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

25. Notificações

- 25.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

a) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
Att.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com



Site: www.opecapital.com

b) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi
CEP 04.534-004 – São Paulo, SP
Att.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

25.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

26. Lei Aplicável e Foro

26.1. *Lei Aplicável:* Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

26.2. *Foro:* As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG n°:
CPF/ME n°:

Nome:
RG n°:
CPF/ME n°:

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

- 1. Valor Total:** O valor total da Emissão, será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 do Instrumento de Emissão. O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido);
- 2. Quantidade:** Serão emitidas, inicialmente, 10.000 (dez mil) Letras Financeiras, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 do Instrumento de Emissão. A quantidade final de Letras Financeiras a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;
- 3. Data de Emissão das Letras Financeiras:** 22 de dezembro de 2022;
- 4. Valor Nominal Unitário:** As Letras Financeiras terão valor nominal unitário de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) na Data de Emissão das Letras Financeiras;
- 5. Devedor:** Banco BTG Pactual S.A.;
- 6. Prazo e Data de Vencimento das Letras Financeiras:** As Letras Financeiras DI terão prazo de vencimento de 1.483 (mil quatrocentos e oitenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras DI"). As Letras Financeiras Pré terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré"). As Letras Financeiras IPCA terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA") e, em conjunto com a Data de Vencimento das Letras Financeiras DI e a Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, "Data de Vencimento";
- 7. Atualização Monetária das Letras Financeiras DI:** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras CRI DI não será atualizado monetariamente;
- 8. Atualização Monetária das Letras Financeiras Pré:** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré não será atualizado monetariamente;

- 9. Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA:** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, a Data de Aniversário (conforme definida no Instrumento de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA") de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão.
- 10. Remuneração das Letras Financeiras DI:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração das Letras Financeiras DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras DI será calculada de acordo a fórmula constante do Instrumento de Emissão;
- 11. Remuneração das Letras Financeiras Pré:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a percentual equivalente à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 03 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Letras Financeiras Pré", respectivamente), calculados de forma linear pro rata temporis por Dias Úteis desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Letras Financeiras Pré será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão;
- 12. Remuneração das Letras Financeiras IPCA:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Letras Financeiras IPCA"). A Remuneração das Letras Financeiras IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão;
- 13. Pagamento da Remuneração:** Nos termos do Instrumento de Emissão, (i) a Remuneração das Letras Financeiras DI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão; (ii) a Remuneração das Letras Financeiras Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão, e (iii) a Remuneração das Letras Financeiras IPCA será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano,

ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão;

- 14. Amortização do Valor Nominal Unitário:** Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI; (ii) o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré; e (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA;
- 15. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;
- 16. Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se":** conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização; e
- 17. Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação:** conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

ANEXO II

DocuSign Envelope ID: E9E084CC-8A22-4F90-B3D7-FDDFE22F45EA

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "**CCI**"), celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a **Opea Securitizadora S.A.** ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 14 de novembro de 2022 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, regime fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor. A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

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

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign Envelope ID: E9E084CC-8A22-4F90-B3D7-FDDFE22F45EA

Assinado por: BRUNO RICARDO BORGES ALEMANOPE
CPF: 040794640-0
Titular: VÓRTX LTDA
Certificado de Assinatura: 141133022 (0101011PPE)
141133022 (0101011PPE)

DocuSign Envelope ID: E9E084CC-8A22-4F90-B3D7-FDDFE22F45EA

Assinado por: BRUNO RICARDO BORGES ALEMANOPE
CPF: 040794640-0
Titular: VÓRTX LTDA
Certificado de Assinatura: 141133022 (0101011PPE)
141133022 (0101011PPE)

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série DI		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/07/2023	0,0000%	Sim
15/01/2024	0,0000%	Sim
15/07/2024	0,0000%	Sim
15/01/2025	0,0000%	Sim
15/07/2025	0,0000%	Sim
15/01/2026	0,0000%	Sim
15/07/2026	0,0000%	Sim
15/01/2027	100,0000%	Sim

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série Pré		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/01/2028	100,0000%	Sim

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série IPCA		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/07/2023	0,0000%	Sim
15/01/2024	0,0000%	Sim
15/07/2024	0,0000%	Sim
15/01/2025	0,0000%	Sim
15/07/2025	0,0000%	Sim
15/01/2026	0,0000%	Sim
15/07/2026	0,0000%	Sim
15/01/2027	0,0000%	Sim
15/07/2027	0,0000%	Sim
17/01/2028	100,0000%	Sim

ANEXO IV

DocuSign Envelope ID: 01AF22BC-28CD-4B55-B027-ED1DCA81FDA2

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Américas, n.º 3.434, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102,
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ
CNPJ n.º: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio 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 do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 63ª (sexagésima terceira) emissão
Número das Séries: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 500.000 (quinhentos mil) de CRI.
Espécie: N/A.
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Assinado por:
Diretor Estatutário
ANTÔNIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA
CPF: 001.362.577-20
Papel: Diretor Estatutário
Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF: 001.362.577-20

Assinado por:
Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
CPF: 001.362.577-20
Papel: Diretor Estatutário
Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF: 001.362.577-20

ANEXO V
Empreendimentos Lastró

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.ºs 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.ºs 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.ºs 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

<p>9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni</p>	<p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP</p>	<p>183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP</p>	<p>Não</p>	<p>Sim</p>	<p>Não</p>
<p>10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni</p>	<p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP</p>	<p>183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP</p>	<p>Não</p>	<p>Sim</p>	<p>Não</p>
<p>10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni</p>	<p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP</p>	<p>183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP</p>	<p>Não</p>	<p>Sim</p>	<p>Não</p>

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Alugueis	R\$31.685.040,00	R\$1.267.401,60	R\$30.417.638,40	R\$0,00	R\$30.417.638,40	R\$30.417.638,40	6,080%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Alugueis	R\$52.777.292,59	R\$6.582.992,06	R\$46.194.300,53	R\$0,00	R\$75.799.487,61	R\$46.194.300,53	9,240%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R\$13.837.283,25	R\$2.332.744,47	R\$11.504.538,78	R\$0,00	R\$11.504.538,78	R\$11.504.538,78	2,300%
12º andar da Torre Norte do	Pagamento de Alugueis	R\$13.463.956,82	R\$1.947.318,68	R\$11.516.638,14	R\$0,00	R\$11.516.638,14	R\$11.516.638,14	2,300%

Condomínio Pátio Victor Malzoni								
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R\$14.643.105,44	R\$2.276.342,69	R\$12.366.762,75	R\$0,00	R\$12.366.762,75	R\$12.366.762,75	2,470%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R\$23.966.721,49	R\$12.295.009,81	R\$11.671.711,68	R\$0,00	R\$12.131.110,04	R\$11.671.711,68	2,330%
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R\$349.626.600,41	R\$75.599.035,12	R\$274.027.565,29	R\$0,00	R\$305.859.354,24	R\$274.027.565,29	54,810%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R\$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	31/08/2022	R\$ 633.700,80	0,13%
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	30/09/2022	R\$ 633.700,80	0,13%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 207.545,62	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R\$ 318.878,11	0,04%

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R\$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R\$ 32.653,96	0,04%

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R\$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R\$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R\$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R\$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R\$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 248.281,28	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R\$ 381.465,36	0,04%

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R\$ 381.465,36	0,04%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R\$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R\$ 273.917,58	0,05%

10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R\$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R\$ 273.917,58	0,05%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R\$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R\$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R\$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R\$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R\$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R\$ 298.416,98	0,06%

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R\$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R\$ 189.860,69	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R\$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R\$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R\$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R\$ 274.205,67	0,05%

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R\$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R\$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R\$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R\$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R\$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R\$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R\$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R\$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R\$ 282.979,14	0,07%

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R\$ 311.616,63	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 414.994,00	0,07%

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 340.254,12	0,07%

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R\$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R\$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R\$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R\$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R\$ 459.398,36	0,07%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/06/2021	R\$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2021	R\$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/08/2021	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2021	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2021	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/12/2021	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/01/2022	R\$ 4.164.007,66	0,89%

10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/03/2022	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/04/2022	R\$ 4.164.007,66	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R\$ 4.779.052,41	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2022	R\$ 4.779.052,41	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2022	R\$ 4.779.052,41	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R\$ 4.779.052,41	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2022	R\$ 4.779.052,41	0,89%
10° ao 15° andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2022	R\$ 4.779.052,41	0,89%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10° andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
12° andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14° andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R\$)

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2023	R\$50.000.000	R\$50.000.000	R\$100.000.000
2024	R\$50.000.000	R\$50.000.000	R\$100.000.000
2025	R\$50.000.000	R\$50.000.000	R\$100.000.000
2026	R\$50.000.000	R\$50.000.000	R\$100.000.000
2027	R\$50.000.000	R\$50.000.000	R\$100.000.000
Total (R\$)			R\$500.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Letras Financeiras e nem dos CRI.

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Importante ressaltar que diversos contratos contaram com período de carência e descontos concedidos pelos proprietários de forma a viabilizar a locação ao Devedor. Ainda, o valor mensal pago atualmente pelo Devedor em seus contratos de locação é de aproximadamente R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), sendo que os respectivos contratos geram despesas acumuladas até sua respectiva data de vencimento de aproximadamente R\$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais). Fato é que ao longo dos últimos 5 anos, alguns contratos de locação sofreram reajustes pelo IGPM próximos a 50%, e de acordo com as projeções o índice de reajuste acumulado pode se aproximar de 20% até a data de vencimento dos CRI, o que impacta diretamente no valor total a ser pago pelo Devedor no âmbito de seus contratos, ultrapassando os R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até a data de vencimento dos CRI. Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Tabela 5 – Contratos de Locação

Empreendimento o Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI competente	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	14.10.2020	Locadores: Meta Administradora de Bens Ltda. (08.763.694/000 1-20), Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (36.113.876/000 1-91), Peter Jorg Schallowetz Kratschmer (026.952.198- 49), casado com Wileina Kratschmer (032.776.328-06) e Empage Construções, Empreendimen- tos e Participações Imobiliárias Ltda.	De 4.2.2021 até 3.2.2031	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$70.850.000,00	R\$52.777.292,59

		(47.686.431/000 1-17) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 2-26)					
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	6.12.2021	Locador: BSP Empreendimento s Imobiliários D106 Ltda. (20.505.658/000 1-62) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 1-45)	De 6.12.2021 até 5.12.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$32.952.441,60	R\$31.685.040,00
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	22.11.2011	Locador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (59.281.253/000 1-23), na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes -	De 1.4.2012 até 31.3.2028	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$373.964.098,8 0	R\$349.626.600,4 1

		Fundo de Investimento Imobiliário (14.788.492/000 1-36) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 1-45)					
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni Patio Victor Malzoni	1.7.2019	Locador: Guantera Empreendimentos e Participações Ltda. (05.784.703/000 1-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 2-26)	De 1.7.2019 até 30.6.2024	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$15.510.400,80	R\$14.975.728,40
	15.10.2018	Locador: Guantera Empreendimentos e Participações Ltda.	De 15.10.2022 até 14.10.2023	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi,	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$11.180.400,55	R\$8.990.993,09

		(05.784.703/000 1-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 2-26)		CEP 04538133, São Paulo, SP			
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	Locador: Victoire 10 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.571/000 1-70) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 1-45)	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$13.360.400,82	R\$13.837.283,25
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	Locador: Victoire 12 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.444/000 1-71) Locatário: Banco BTG Pactual	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$13.374.452,70	R\$13.463.956,82

		S.A. (30.306.294/000 1-45)					
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.8.2021	Locador: Victoire 14 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.724.324/000 1-40) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/000 1-45)	De 1.9.2021 até 31.8.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R\$14.840.115,30	R\$14.643.105,44

ANEXO VI

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(“ Gold Sea”), Locadora, e a	

Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitada na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	

Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.

11,25% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("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 termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

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:

Quantidade de ativos: 58500

R\$58.500.000,00

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 Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convocação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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	
<p>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.</p>	
<p>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;</p>	

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

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

Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140

Data de Vencimento: 24/06/2037
Taxa de Juros: IPC + 9,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$67.435.000,00	Quantidade de ativos: 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase 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</p>	

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

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	

<p>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</p> <p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.</p>
--

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
<p>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</p> <p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de 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</p>	

sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos alugueis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n^o 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 n^o 07-A, Quadra n^o 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 n^o 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 MULTIESTRATÉGIA, 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: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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, setembro e outubro de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

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

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

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$46.888.000,00	Quantidade de ativos: 46888
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
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: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 15

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

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 16/06/2028

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

Status: INADIMPLENTE

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

Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 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 Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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 Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

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

ANEXO VIII

DocuSign Envelope ID: A972D208-E931-4DE4-AC75-76F35D01F983

Declaração da Securitizadora sobre Reembolso

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação emitidos pela Securitizadora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A."

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A972D208-E931-4DE4-AC75-76F35D01F983

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A972D208-E931-4DE4-AC75-76F35D01F983

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IX

DocuSign Envelope ID: 73938759-E526-49FE-A94E-C4C79B5E32BA

Declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder sobre Contratos de Locação

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Companhia ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Oferta"), conforme em vigor, e BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10ª a 15ª andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder" ou "Devedor"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes da tabela 5 do Anexo V do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A." não são do mesmo grupo econômico do Devedor, exceto pelo Contrato de Locação tendo por objeto os imóveis objeto das matrículas n.ºs 183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, cujo o locador, qual seja, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário, conforme identificado na Tabela 5 do Anexo I do Termo de Securitização, é do mesmo grupo econômico do Devedor, bem como, na presente data, o FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário possui como cotistas executivos (integrantes do Partnership) e partes relacionadas a tais executivos do Devedor (sendo alguns deles, acionistas controladores do Devedor), sendo certo, que tal Contrato de Locação possui fundamento econômico, por ter como objeto imóveis operacionais com atividade anterior a data de emissão dos CRI. Adicionalmente, a presente declaração é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão.

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

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A

DocuSign by
Sélio Roberto Figueiredo Ribeiro
Assinado por: SÉLIO ROBERTO FIGUEIREDO RIBEIRO/020898980
CPF: 028455818-0
Email: SFRibeiro@opea.com.br
DataHora da Assinatura: 14/11/2022 10:08:17 PST

DocuSign by
Thayz Simão Dias
Assinado por: THAYZ SIMÃO DIAS/4102077988
CPF: 47142811-040
Email: Tsimao@opea.com.br
DataHora da Assinatura: 14/11/2022 10:07:39 PST

BANCO BTG PACTUAL S.A.

DocuSign by
Tápic André Silva
Assinado por: TÁPIC ANDRÉ SILVA/3048878998
CPF: 048455818-0
Email: Tasilva@btgp.com.br
DataHora da Assinatura: 14/11/2022 10:28:08 PST

DocuSign by
Rui André Dias
Assinado por: RUI ANDRÉ DIAS/4040300328760
CPF: 09102810-0
Email: RAndreas@btgp.com.br
DataHora da Assinatura: 14/11/2022 10:31:28 PST

ANEXO X
DESPESAS FLAT

Comissões e Despesas	Montante (com gross up)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	R\$ 9.511.160,30	R\$ 9.511,16	1,9022%
Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição	R\$ 10.000	R\$ 10,00	0,0020%
Comissão de Canal - 1ª série	R\$ 2.250.000	R\$ 2.250,00	0,4500%
Comissão de Canal - 2ª série	R\$ 3.333.333	R\$ 3.333,33	0,6667%
Comissão de Canal - 3ª série	R\$ 3.000.000	R\$ 3.000,00	0,6000%
Impostos sobre o comissionamento	R\$ 917.827	R\$ 917,83	0,1836%
Registros	R\$ 386.679	R\$ 386,68	0,0773%
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 250.000	R\$ 250,00	0,0500%
Autorregulação ANBIMA	R\$ 21.985	R\$ 21,99	0,0044%
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	R\$ 104.250	R\$ 104,25	0,0209%
Registro CCI	R\$ 5.000	R\$ 5,00	0,0010%
Liquidação Financeira - B3	R\$ 183	R\$ 0,18	0,0000%
Transação - B3	R\$ 1	R\$ 0,00	0,0000%
Custódia CCI - B3	R\$ 5.260	R\$ 5,26	0,0011%
Prestadores de Serviços	R\$ 437.617	R\$ 437,62	0,0875%
OPEA Implementação	R\$ 30.991	R\$ 30,99	0,0062%
OPEA Gestão	R\$ 4.474	R\$ 4,47	0,0009%
Agente Fiduciário	R\$ 17.172	R\$ 17,17	0,0034%
Agente Fiduciário - Implementação	R\$ 4.579	R\$ 4,58	0,0009%
Custódia	R\$ 9.561	R\$ 9,56	0,0019%
Registro CCI	R\$ 1.793	R\$ 1,79	0,0004%
Auditor do Patrimônio Separado	R\$ 3.200	R\$ 3,20	0,0006%
Contabilidade do Patrimônio Separado	R\$ 120	R\$ 0,12	0,0000%
Agência de Classificação de Risco	R\$ 60.000	R\$ 60,00	0,0120%
Agência de Classificação de Risco - anual	R\$ 50.000	R\$ 50,00	0,0100%
Assessor Legal Companhia e Coordenador	R\$ 255.727	R\$ 255,73	0,0511%

Custo Total	R\$ 10.335.457	R\$ 10.335,46	2,0671%
Valor Líquido Emissora	R\$ 489.664.543		97,9329%

ANEXO XI

DocuSign Envelope ID: F2E01EA2-CBAE-40DF-9137-1308A523D428

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

DECLARA, que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e no "**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.**" ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão, e que serão prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**");
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"); e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pelo Devedor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada



DocuSign Envelope ID: F2E01EA2-CBAE-40DF-9137-1308A523D428

a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

BTG PACTUAL S.A.

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

ANEXO XII

DocuSign Envelope ID: 6529B0C5-672B-43DA-9E8E-7A09C0C509F6

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10ª a 15ª andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**" ou "**Devedor**"), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a Emissão ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 15857-5, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; 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;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.**" celebrado entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

DocuSign Envelope ID: 6529B0C5-672B-43DA-9E8E-7AD9C0C509F8

- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Assinado por:
Info: Agente Fiduciário
Assinado por: OPEA SECURITIZADORA S.A.
CPF: 06.908.000/0001-00
Nome: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Endereço: Rua dos Anjos, 141 - JARDIM SÃO RAFAEL, SÃO PAULO - SP, 05433-000

Assinado por:
Info: Diretor Geral
Assinado por: THIAGO STORACI LUCAS FERRETTI
CPF: 03.025.711/0001-00
Nome: Thiago Storaci Lucas Ferretti
Endereço: Rua dos Anjos, 141 - JARDIM SÃO RAFAEL, SÃO PAULO - SP, 05433-000

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

ANEXO XIII

DocuSign Envelope ID: D70CDBEB-BD9C-48F1-83E8-94215D1449CE

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que verificou, em conjunto com a **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2022.

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



Nome:
Cargo:
CPF:



Nome:
Cargo:
CPF: