



PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, 1240, Cj. 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo/SP

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE

R\$ 78.000.000,00
(setenta e oito milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51
Classificação de Risco: Não há
Nível de concentração dos direitos creditórios: Devedor único, conforme indicado acima
CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRIQ12
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O Nº [E], CONCEDIDO EM [E] DE [E] DE 2024

A OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1º andar, Cj. 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora") está realizando a emissão de até 78.000 (setenta e oito mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 335ª (trecentésima trigésima quinta) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 10 de outubro de 2024, o valor total de até R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais). Os CRI têm como lastro a cédula de crédito imobiliária integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora em 10 de outubro de 2024 ("CCI") nos termos da "Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais, com garantias reais, em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51 ("Devedora"), a ser realizada em 10 de outubro de 2024 ("Emissão das Notas Comerciais" ou "Emissão"), composta por 78.000 (setenta e oito mil) notas comerciais ("Notas Comerciais"), com destinação imobiliária, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), com a possibilidade de redução deste valor em razão de eventual distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo") e "Valor Total da Emissão", respectivamente), nos termos do "Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Termo de Emissão") e dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo), a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Emissora ("Créditos Imobiliários"). Para vincular a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, emitidos de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normativos aplicáveis, foi celebrado o "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos S.A.", entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido adiante neste Prospecto), além do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva (conforme definidos abaixo), serão constituídas, observadas as disposições do Termo de Securitização, (i) a alienação fiduciária da fração ideal de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 208-480 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("SP/Imovel"), nos termos da "Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a SPE (conforme definido abaixo) e a Emissora ("Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária de 95% (noventa e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração, pela SPE, das Unidades Autônomas (conforme definido neste Prospecto) ou da Fração Ideal (conforme definido neste Prospecto), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças" ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente); e (iii) a alienação fiduciária sobre as quotas de titularidade da Devedora, representativas de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social da HBR 84 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.180.385/0001-29 ("SPE"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Devedora, a Emissora e a SPE ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente).

Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, decorrentes do vencimento automático e/ou não-automático das Notas Comerciais ou de qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI terão prazo de vencimento de 2.210 (dois mil e duzentos e dez) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 29 de outubro de 2030. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será objeto de atualização monetária.

O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI, será acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis (conforme definido abaixo) decorridos desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 do Termo de Securitização e do Anexo III ao Termo de Emissão.

Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, observada a restrição disposta no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário dos CRI foi nomeado para representar, perante a Emissora e a quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"). Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre as Garantias e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"). O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das garantias acima mencionadas, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, constituídos no âmbito das Notas Comerciais.

A distribuição dos CRI será intermediada pelo BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder" ou "BR Partners"). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados na hipótese prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30, conforme aplicável ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"). O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os CRI não são qualificados como "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos.

Ressalvadas eventuais condições às quais a integralização dos CRI por determinados investidores estejam sujeitas, inclusive diante da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição, conforme os termos e condições da Oferta, sendo certo que, para os investidores considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, estará dispensada a assinatura de Documento de Aceitação da Oferta. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 A 52 DESTA PROSPECTO, E NA CLÁUSULA 17 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 57 DESTA PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Preliminar é 11 de outubro de 2024



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	2
2.1. Breve Descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da Emissora	2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4. Identificação do público-alvo	4
2.5. Valor Total da Oferta.....	4
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	11
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora.....	11
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora	11
3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora	11
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	12
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	12
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato	12
4. FATORES DE RISCO	14
Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico	14
Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional	16
Riscos Relacionados à Emissora	17
Riscos Relacionados à Devedora	19
Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI.....	46
Outros riscos	47
Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI	50
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	54
5.1. Cronograma tentativo	54
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	57
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	59
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI	59
7.2. Inadequação do Investimento	59



7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta	59
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	63
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	63
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	73
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	73
8.4. Regime de Distribuição	73
8.5. Dinâmica de Procedimento de Alocação	75
8.6. Formador de Mercado	76
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	76
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	76
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	78
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI	78
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	78
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	78
9.4. Política de investimento	78
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	80
10.1. Créditos Imobiliários	80
10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios	80
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	86
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	86
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	86
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	86
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	86
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais	87



- 10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 87
- 10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos..... 87
- 10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço 91
- 10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios..... 92

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES..... 94

- 11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 94
- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 94

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 96

- 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 96
- 12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas..... 96
- 12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 96
- 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 96
- 12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios..... 98



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	100
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	103
14.1. Condições do Contrato de Distribuição	103
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	105
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	108
15.1. Último Formulário de Referência	108
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora.....	108
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora	108
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	108
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora.....	108
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão	109
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto	109
15.6. Termo de securitização de créditos.....	109
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	109
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	111
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	115
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA E A EMISSÃO.....	117
19. DEFINIÇÕES	130
ANEXOS	140
ANEXO A - Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI e Estatuto social da Emissora	141
ANEXO B - Estatuto social atualizado da Devedora	163
ANEXO C - Termo de securitização de créditos	188
ANEXO D - Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	492
ANEXO E - Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado	565
ANEXO F - Declarações da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160.....	568

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações do Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e/ou os CRI.

A presente seção não contém todas as informações que o potencial Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao potencial Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 14 a 52 deste Prospecto Preliminar, bem como os Anexos deste Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

Anteriormente à tomada de decisão sobre o investimento nos CRI, para melhor compreensão das atividades da Devedora, devem ser lidos o Formulário de Referência da Devedora, suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Emissora realizará a oferta dos CRI de sua 335ª (trecentésima trigésima quinta) emissão, lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, no valor de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais). A Oferta consistirá na distribuição pública de, inicialmente, 78.000 (setenta e oito mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo essa quantidade ser reduzida em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para que seja mantida a Oferta (“Montante Mínimo”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160. A colocação dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder. Nos termos do Contrato de Distribuição, poderão participar da Oferta, a convite do Coordenador Líder, a seu critério e por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (como definido no Contrato de Distribuição) (“Participantes Especiais”).

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 14.430 e, de acordo com o seu estatuto social, possui o seguinte objeto social: (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de

Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui áreas dedicadas à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações (masterservicing). Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação. A Emissora atua substancialmente na aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados. Em razão de sua atuação em todo o território nacional, a Emissora possui sede em São Paulo e parceiros em estados estratégicos do país.

Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024, respectivamente, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, estes que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASBB.

Patrimônio Líquido da Emissora - Em 23 de março de 2024, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões, oitenta e dois mil reais).

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora com patrimônio separado - 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários da Emissora foram realizadas com a constituição do patrimônio separado e 0% (zero por cento) foram realizadas com coobrigação da Emissora.

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora - A Emissora possui 914 (novecentas e quatorze) ofertas emitidas de valores mobiliários em circulação, no montante total de R\$ 104.030.000.000,00 (cento e quatro bilhões, trinta milhões de reais).

A Emissora não possui controladas.

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro, e são títulos executivos extrajudiciais.

Os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e representados pela CCI foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, sendo depositados para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31.

Na Data de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), podendo esse montante ser reduzido, em virtude da distribuição parcial dos CRI.



Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, em conformidade com o Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a “Investidores Qualificados”, assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou quaisquer outros veículos de investimento que atendam às características dos investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários junto ao público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da emissão é de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), da Data de Emissão, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI serão emitidos em série única, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 78.000 (setenta e oito mil) CRI, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.
Lote Adicional de CRI	Não haverá lote adicional.
Código ISIN dos CRI	BRRBRACRIQ12
Classificação de Risco	Os CRI objeto da Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.
Data de Emissão	10 de outubro de 2024.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Os CRI terão prazo de 2.210 (dois mil e duzentos e dez) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento o dia 29 de outubro de 2030, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada dos CRI, diante da antecipação dos Créditos Imobiliários ou Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, prevista no Termo de Emissão.



Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios	Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais	A Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento, (a) amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Pagamento imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ”).
Amortização Extraordinária Obrigatória da Nota Comercial	Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.9.4, 5.3.9.5, 5.3.9.9 e 5.3.10 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”); ou (ii) o resgate



	antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório</u> ”).
Eventos de Vencimento Antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, conforme previsto no Termo de Emissão, e, consequentemente, os CRI poderão ser resgatados obrigatória e antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas, no âmbito das Notas Comerciais.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, que lastreiam os CRI.
Lastro dos CRI	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI.
Regime Fiduciário	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3 (conforme definido abaixo), os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência: (a) da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização, quais sejam, (i) pedido, por parte da Emissora, de 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 judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias devida aos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.



Tratamento Tributário

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
 - (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
 - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
 - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
 - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo



legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).

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

Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do



	IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial. <u>IOF/TVM</u>: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“<u>IOF/TVM</u>”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, comunicar eventual decisão de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou de empresas controladas pela Devedora (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme descrito no Anexo I ao Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao empreendimento a ser desenvolvido pela SPE nos Imóveis (“Empreendimento Alvo da SPE” e, em conjunto com os demais empreendimentos desenvolvidos pelas demais SPE Incorporadoras, “Empreendimentos Alvo”), para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Termo de Emissão e no Anexo VII ao Termo de Securitização.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo VII ao Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora.

Adicionalmente à hipótese prevista acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizada até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro, nos termos do Anexo III do Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos; e (ii) em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, relatórios de medição de obras, cronograma físico-financeiro, comprovantes de pagamento/transferência, 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 demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para a verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).



Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário residencial, de acordo com os termos do Termo de Emissão.

Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula do Termo de Securitização.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto, os Empreendimentos Alvo contarão com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s) e/ou contratação de plano empresário como fonte alternativa de financiamento.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros, conforme entenderem necessário.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, este Prospecto e os Formulários de Referência da Emissora e da Devedora, e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

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

Os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis nos respectivos Formulários de Referência, incorporados por referência a este Prospecto.

O Formulário de Referência mais atual da Devedora e da Emissora na data deste Prospecto é o “Formulário de Referência - 2024”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

- (a) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (b) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a diminuição da capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (c) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora e/ou a Devedora.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

- (f) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

- (a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCI, emitida pela Emissora, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (b) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (d) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (e) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) em 31 de março de 2024, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (j) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora e as demonstrações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal da Emissão.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Emissora constantes do Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (k) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>), o qual fica expressamente incorporado a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

- (a) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

A receita de locação de espaços em *shoppings centers* e edifícios representa uma fatia importante do resultado operacional da Devedora. Condições econômicas adversas abaixo descritas nas regiões onde os empreendimentos da Devedora estão localizados podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de venda dos ativos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos empreendimentos e restringir a possibilidade de a Devedora aumentar o preço de suas locações ou vendas:

- condições econômicas globais, regionais e locais, incluindo períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora, ou aumento das taxas de juros que podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento da inadimplência pelos locatários e em alterações na oferta e demanda imobiliária local;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Devedora estão instalados;
- a administração, desenvolvimento e renovação das propriedades da Devedora;
- dificuldade de atrairmos e/ou mantermos locatários de primeira linha;

- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, a disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis, a capacidade da Devedora de obter seguros adequados, entre outros;
- desastres naturais, mudanças climáticas, epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pela COVID-19;
- potenciais responsabilizações perante a legislação ambiental e outras leis e regulamentos;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário e de zoneamento.

Se os empreendimentos da Devedora não gerarem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as obrigações pecuniárias, a Devedora pode ser afetada adversamente de diversas maneiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (b) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos à Devedora ou a seus administradores e a eventual indisponibilidade da Devedora para fornecer garantias ou depósitos judiciais necessários em processos pendentes podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos negócios da Devedora poderão afetá-la adversamente, inclusive por impacto à imagem e à reputação da Devedora. Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de suas controladas, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado (suficiente ou qualquer) poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação, possibilidade de se valer de incentivos e benefícios fiscais, bem como sua capacidade de contratar com o poder público.

Além disso, a Devedora pode não ter fundos suficientes para realizar depósitos judiciais ou para apresentar garantias no âmbito de processos judiciais e/ou administrativos relevantes. Ainda que a Devedora não realize tais depósitos ou apresente as garantias ela será responsável pelo pagamento de quaisquer valores decorrente de decisão desfavorável no âmbito de tais processos. A Devedora não pode garantir que, em caso de não realização de tais pagamentos, seus ativos, incluindo ativos financeiros, não serão vinculados a tais processos ou, ainda, se será capaz de obter certidões de regularidade fiscal. Em qualquer dos casos, a Devedora pode sofrer efeitos adversos relevantes em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



- (c) Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar a sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, nos afetar adversamente.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, inclusive por conta de futuras restrições que podem vir a ser impostas por autoridades governamentais ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis por parte dos locatários. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade dos seus empreendimentos imobiliários desenvolvidos diretamente, por meio de suas SPEs, podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, o que pode diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente a sua imagem, reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando a capacidade da Devedora de venda de novos projetos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (d) As atuais apólices de seguro da Devedora podem não ser suficientes para protegê-la contra perdas substanciais.

Na data do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de riscos de engenharia, responsabilidade civil e responsabilidade civil cruzada (responsabilidade civil atribuída aos prestadores de serviço da Devedora). A Devedora não pode garantir que a cobertura das suas apólices de seguro estará disponível ou será suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que não estão cobertos por essas apólices de seguro, como, por exemplo, riscos de guerra, caso fortuito, força maior, ou pagamento de multas e outras



penalidades em caso de atraso na entrega das unidades imobiliárias comercializadas. Sinistros que não estejam cobertos pelas apólices de seguro da Devedora poderão ensejar elevados custos de recomposição, reparo dos bens segurados e/ou dar causa ao pagamento de montantes relacionados a atrasos de entrega de unidades imobiliárias, podendo afetar adversamente o caixa da Devedora, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Ainda, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos e condições ao menos similares das que atualmente possui e/ou suficientes para a cobertura integral dos riscos aos quais está exposta. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (e) A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais ou ter acesso a novos financiamentos a termos aceitáveis, o que pode causar um efeito relevante e adverso

A captação de recursos por meio de financiamentos e o refinanciamento de empréstimos existentes, são fundamentais para as operações correntes da Devedora, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às exigências de caixa. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e aluguéis da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a sua competitividade no mercado. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais ou não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir com suas obrigações financeiras.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamento, de refinanciar as dívidas da Devedora se necessário ou se não for possível obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora poderá não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (f) Há imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia ou hipoteca em favor de terceiros, o que implica no adimplemento de certas obrigações e na observância de restrições, cujo inadimplemento ou descumprimento pela Devedora ou pelas coproprietárias dos imóveis pode ensejar o vencimento antecipado de contratos de financiamento e a perda da propriedade dos imóveis, o que pode gerar um impacto adverso relevante nos negócios e condições financeiras da Devedora.

Alguns dos imóveis de propriedade da Devedora encontram-se gravados com hipoteca ou alienação fiduciária em garantia em favor de instituições financeiras e/ou outros credores. No caso dos imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia, a lei regulamentadora estabelece que a mora ou inadimplemento de obrigações contratuais, em especial o pagamento das parcelas da dívida garantida, pela Devedora ou codevedoras, conforme os casos concretos, autoriza o credor a declaração do vencimento antecipado de toda dívida e o início do procedimento de excussão da garantia, ocasião em que a Devedora disporá do direito de purgar a mora no prazo de até 15 (quinze) dias. Não sendo purgada a mora, a propriedade do imóvel consolidar-se-á em nome do credor, o qual promoverá público leilão para a alienação do imóvel, assegurado à Devedora o direito de preferência para adquirir o imóvel nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.931/2004, bem como ao recebimento das importâncias que eventualmente sobejarem após eventual venda do imóvel em leilão. No caso dos imóveis gravados hipoteca, a mora ou inadimplemento das obrigações contraídas pela Devedora ou codevedoras perante os credores, uma vez não purgada a mora no prazo legal, autoriza os credores a ajuizarem ação de execução hipotecária, a qual poderá resultar na alienação forçada do imóvel em leilão.

Em qualquer dos casos, a perda de imóveis pode gerar um impacto adverso relevante nos negócios e condições financeiras da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (g) Os resultados operacionais dos shopping centers, *malls* (centros comerciais de conveniência, com localização geográfica estratégica, normalmente estruturado com uma ou mais operações âncora - assim definidas como loja âncora as operações qualificadas como destino desejado de consumidores - e demais lojas satélites - assim definidas como lojas sem características mercadológicas especiais, localizadas no entorno das lojas âncora e destinadas ao comércio em geral - desenvolvido com mix de operações que se complementam) e afins da Devedora dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e mundial, a situação geral dos negócios, taxas de juros e de câmbio, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho da Devedora depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores nos shopping centers nos quais a Devedora participa. Os resultados operacionais da Devedora e o volume de vendas em seus shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, efeitos da pandemia de COVID-19, abertura de novos shopping centers competitivos em relação aos seus, mudança nos hábitos de consumo da população brasileira (do meio físico para o digital) e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em seus shopping centers.

Uma redução no movimento dos shopping centers da Devedora como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de consumidores que visitam as lojas desses empreendimentos e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora. A queda no número de consumidores pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em seus shopping centers.

Adicionalmente, o aumento das receitas e lucros operacionais da Devedora dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos seus shopping centers. Somado a isso, o negócio da Devedora pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira ou global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas e, conseqüentemente, afetar, de forma negativa, os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (h) As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e conseqüentemente da Devedora.

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais;

(ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em



suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (i) Dentre outros, a Devedora depende da locação de espaços em shopping centers para lojistas em condições que sejam economicamente favoráveis e do recebimento de aluguéis que os lojistas podem não conseguir pagar. Caso seja verificada uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos lojistas, os resultados da Devedora podem ser afetados.

Parte dos lucros da Devedora é proveniente dos resultados de suas Controladas do segmento de shopping center, cujo lucro depende da locação de imóveis para lojistas.

Consequentemente, os resultados operacionais da Devedora podem depender da capacidade das suas controladas do segmento de shopping centers de locar espaços nesses imóveis em condições economicamente favoráveis, e da capacidade de pagamentos dos referidos aluguéis pelos respectivos locatários, o que pode ser diretamente afetado pelos efeitos econômico-financeiros e mudança de hábitos gerados pela pandemia de COVID-19.

A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar a imediata locação para um novo inquilino.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (j) A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (k) O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais, edificações hoteleiras e shopping centers próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais:

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais, edificações hoteleiras e shopping centers em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a capacidade da Devedora de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de

investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (l) As atividades da Devedora envolvem aquisições de novos shopping centers, de edifícios corporativos e outros ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Devedora. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Devedora.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios, o que pode ficar prejudicado em decorrência das instabilidades geradas pela pandemia da COVID-19. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Novas aquisições também podem expor a Devedora às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. A diligência realizada pela Devedora nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber de um vendedor, podem não ser suficientes para identificar, impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As obrigações contraídas pelos antigos proprietários podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos dos credores. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Devedora.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Devedora, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, tendo em vista que novos empreendimentos podem levar algum tempo para se consolidarem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (m) As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) para cada empreendimento das quais podem



participar a Devedora e o(s) parceiro(s), a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Devedora, se mal-sucedida, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (n) A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios da Devedora, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de imóveis em geral, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja malsucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode ser malsucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (o) A Devedora está sujeita a risco de taxa de juros, na medida em que parte significativa de suas obrigações financeiras são indexadas a taxas de juros flutuantes.

A Devedora está exposta ao risco das variações do certificado de depósito interfinanceiro (“CDI”), na medida em que alguns de seus contratos de financiamento são remunerados em função do CDI, e da taxa referência (“TR”), uma vez que os financiamentos das obras da Devedora estão sujeitos às variações da TR, que, indiretamente, estão relacionadas às variações do CDI. A taxa SELIC anual (base para o cálculo do CDI) encerrou os anos de 2021, 2022 e 2023 em 9,25%, 13,75% e 11,75% respectivamente.



Caso o Governo Federal aumente substancialmente a taxa SELIC ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as despesas financeiras (incluindo os juros capitalizados no custo com venda de imóveis) da Devedora poderão aumentar significativamente, afetando adversamente a liquidez, as atividades, os resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (p) Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

A Devedora contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Devedora contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (q) Os setores imobiliário e de shopping centers no Brasil são altamente competitivos e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Os setores imobiliário e de shopping centers no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos nesses ramos incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de locação imobiliária e administração de shopping centers no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário e de shopping centers é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais.

Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de locatários em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de locação e administração imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos em boas localidades e em condições financeiras adequadas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de aquisições e no desenvolvimento de novos produtos. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (r) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, bem como o valor de duas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.



A indústria de locação e administração imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças de comportamento social e nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de imóveis em geral e disponibilidade de empréstimos para construção; (vi) disponibilidade de áreas propensas ao desenvolvimento de novos projetos; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vender empreendimentos com perda ou retardar lançamentos por tempo maior que o originalmente planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para o mercado imobiliário e consumidor em geral, consequentemente, impactando adversamente os planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (s) O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (t) A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia (“SELIC”) tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 17,8%, 5,5% e 3,2%, em 2021, 2022 e 2023, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(u) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava- Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(v) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2023, os quatro maiores bancos brasileiros – Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú – concentravam 59% dos ativos totais. O percentual de concentração tem apresentado redução ao longo dos anos, mas ainda configura o Brasil como um dos países com maior concentração no mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(w) A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 do Formulário de Referência da Devedora. A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive após o início da implantação dos empreendimentos. Além disso, a Devedora é parte e pode vir a ser parte em Termos de Compromisso Ambiental para implantação de medidas compensatórias relacionadas aos seus empreendimentos.

Ainda, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Devedora e/ou de suas controladas, bem como relacionados a terceiros por elas contratados para implementar seus projetos, assim como propor Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados ou para cessar atividades danosas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros afetados. Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) ou Termos de Compromissos genéricos perante o Ministério Público e/ou órgãos ambientais, com assunção de obrigações específicas.

Por possuírem natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento - total ou parcial - das obrigações assumidas em TACs ou TCAs, a Devedora poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

A inobservância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de respondermos por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dos empreendimentos, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, autorizações e outorgas poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.



Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio das controladas da Devedora, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. Na esfera civil, a legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, sendo imprescritível o prazo para responsabilização civil por danos ambientais, conforme posicionamento consolidado do STF. Ainda, a legislação ambiental prevê responsabilização na esfera criminal tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, por exemplo. Na esfera administrativa, a violação às normas de proteção ambiental pode gerar a imposição de multas de até R\$ 50 milhões, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá nos impedir ou nos levar a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa da Devedora, a imagem e os investimentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (x) Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Devedora.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Devedora.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou a desvalorização do real frente ao dólar, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, consequentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, consequentemente o consumo no país.

Recentemente, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Devedora ainda não conseguiu quantificar. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e investimentos, o que poderá impactar o volume de vendas da Devedora.

O impacto no volume de vendas da Devedora e nas atividades dos locatários dos empreendimentos da Devedora poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua situação econômica.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (y) Falhas no processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralização e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de

vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(z) Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora pode garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de a Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o seu resultado. Para mais informações, ver o item 2.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(aa) A Devedora poderá figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros.

A Devedora pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo seus fornecedores), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelos contratados. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(bb) A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Os fornecedores de mão de obra da Devedora podem não possuir empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(cc) A performance da Devedora depende de relações trabalhistas positivas com os empregados e colaboradores e do cumprimento das leis trabalhistas. Qualquer deterioração nessas relações ou aumento das despesas trabalhistas pode ter efeitos adversos na Devedora.



Todos os empregados da Devedora são representados por sindicatos. O relacionamento da Devedora com tais sindicatos é regido por acordos coletivos e por contratos de trabalho, os quais são negociados com os sindicatos. Após o vencimento de tais acordos, a Devedora precisa renegociar novos acordos com os sindicatos. Como parte das negociações, novos termos e condições podem ser estabelecidos e estes novos termos e condições podem vir a afetar a Devedora adversamente. Em certos casos, tais acordos podem não ser renovados, o que poderia levar a greves e paralisações nas atividades da Devedora e gerar um impacto adverso relevantes nos negócios da Devedora, nas condições financeiras da Devedora e nos resultados das operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (dd) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de locação da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

A majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária das SPEs da Devedora e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (ee) O fato de os *shoppings centers*, edifícios corporativos e edificações hoteleiras serem espaços públicos ou de uso comum pode acarretar consequências que fogem do controle da administração da Devedora, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilidade civil da Devedora.

Os *shoppings centers*, edifícios corporativos, centros comerciais e edificações hoteleiras são espaços de uso público ou de uso comum, sujeitos à ocorrência de uma série de incidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores ou às dependências dos empreendimentos, o que inclui incidentes que podem fugir do controle de suas respectivas administrações e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de incidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive indenizações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



- (ff) A aquisição de imóveis pela Devedora para composição do seu landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes, condições suspensivas ou condições resolutivas eventualmente pactuadas não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda (ou instrumentos similares) com a indicação de condições precedentes, condições suspensivas e/ou condições resolutivas a serem superadas para, então, celebrar as escrituras definitivas de compra e venda. Tais condições precedentes, suspensivas ou resolutivas podem incluir, mas não se limitam a aprovação dos projetos na prefeitura competente, diligência do imóvel (legal, técnica e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições precedentes, suspensivas ou resolutivas, não serem satisfeitas, os negócios serão resolvidos de modo que a Devedora não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos. .

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (gg) As operações e resultados da Devedora podem ser negativamente afetados por surtos ou pandemias ligadas a questões de saúde, como, por exemplo, a pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus (COVID-19).

Preocupações globais ou nacionais com questões ligadas à saúde, incluindo com surtos ou pandemias de doenças contagiosas, como a pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus, a COVID-19, podem afetar adversamente a Devedora. Além disso, orientações de órgãos públicos ligados à saúde ou até mesmo da Organização Municipal da Saúde para que se evitem aglomerações podem afetar o nível de ocupação dos shopping centers e centros comerciais da Devedora, o que pode afetar os resultados e situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (hh) As atividades da Devedora exigem atualmente e poderão exigir no futuro capital adicional, que poderá não estar disponível, estar disponível em termos e condições desfavoráveis ou desvantajosas ou resultar na diluição da participação dos titulares de ações ordinárias de sua emissão.

No curso normal, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital, e a Devedora depende, além do caixa gerado por suas atividades operacionais, de recursos decorrentes de financiamentos junto a instituições financeiras para atender às suas necessidades de capital.

A Devedora não pode garantir que suas atuais fontes de recursos serão suficientes para atender às suas necessidades de capital, o que pode obrigá-la a buscar recursos adicionais nos mercados financeiros e de capitais. Esses recursos podem não estar disponíveis ou estarem disponíveis em termos e condições desfavoráveis ou desvantajosas, o que pode prejudicar o seu crescimento, ou obrigá-la a adiar determinados empreendimentos imobiliários ou abrir mão de oportunidades de mercado, afetando seus negócios, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora tenha de onerar ativos em garantia. Além disso, a Devedora pode recorrer a operações de oferta pública de distribuição de ações ordinárias e/ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias para obter tais recursos adicionais. Qualquer captação por meio desta modalidade, inclusive ofertas públicas com esforços restritos, poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, acarretar a diluição de sua participação no capital social da Devedora e criar uma volatilidade adicional no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Todos esses fatores podem ter um efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



- (ii) A Devedora está sujeita a perdas relacionadas a desastres naturais, catástrofes, acidentes, incêndios, epidemias e outros eventos fora do seu controle, os quais podem causar um efeito material adverso na sua performance financeira.

As operações da Devedora estão sujeitas a certos riscos relativos a eventos catastróficos, os quais podem afetar as propriedades e operações da Devedora, incluindo, dentre outros, incêndios, explosões, acidentes, interrupções dos negócios da Devedora devido a eventos políticos ou a demandas trabalhistas, surtos de doenças, como, por exemplo, da COVID-19, condições meteorológicas adversas e desastres naturais, como inundações e desmoronamentos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente o resultado operacional e a situação financeira da Devedora.

A ocorrência de desastres de grandes proporções, catástrofes, cyber ataques, pandemias, perdas de ativos ou de qualquer outro evento mencionado acima pode afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a situação financeira da Devedora, inclusive como resultado de sanções cíveis, administrativas e/ou criminais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (jj) Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas dapoderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do nosso grupo econômico.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (kk) O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, sua oferta de empreendimentos imobiliários, mix de lojas e restaurantes e a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que a Devedora não proporciona uma experiência consistentemente positiva, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa.

O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários, mix de lojas e de restaurantes e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que ela em marketing, e na atração de um mix de lojas e restaurantes e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários diferenciados, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (ll) A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, *flagships* e megalojas, o que pode afetá-la de maneira adversa.

A possível deterioração da carteira de lojistas, especialmente de lojas âncoras, *flagships* e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos shoppings centers da Devedora e, conseqüentemente, pelo pagamento dos aluguéis mais relevantes, podem gerar impactos sobre a prospecção de novos lojistas.



A incapacidade da Devedora em atrair e manter locatários como as lojas âncoras, *flagships* e megalojas, pode resultar no aumento do custo de ocupação, que pode ser superior ao da concorrência, afetando seus resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(mm) A perda de membros da alta administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(nn) As políticas, os procedimentos, o código de conduta e os controles internos da Devedora, assim como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros para agirem em nome, interesse ou benefício da Devedora, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção ou correlatas, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e a Lei Anticorrupção, e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora.

As políticas, procedimentos, controles internos e processos de governança da Devedora podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, conforme alterada, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, assim como outras normas relacionadas ao combate à corrupção, em alinhamento com a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE, com exceção ao U.S. *Foreign Corruption Practices Act* - FCPA ou ao U.K. *Bribery Act*. Da mesma forma, os controles internos que buscamos estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regulamentos.

Como resultado, a Devedora pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis exemplificadas e outros regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, em decorrência de insuficiência de suas políticas, procedimentos e controles internos ou comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome, interesse ou benefício.

Além disso, a Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão sujeitos a: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Devedora. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo



administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos judiciais ou administrativos relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, seja no Brasil, seja exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, interesse ou benefício da Devedora pode resultar em (i) advertência; (ii) multas e indenizações contra a Devedora nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iv) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (v) perda de direitos de contratar com a Administração Pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da Administração Pública. Todos esses fatores podem resultar em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(oo) A Devedora poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.

As atividades da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Devedora. Na data do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora concentrava quase a totalidade de suas atividades na região metropolitana da cidade de São Paulo/SP, região que apresenta uma quantidade reduzida de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários. Essa reduzida disponibilidade, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, notadamente na região metropolitana da Cidade de São Paulo/SP, pode resultar em escassez ou indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Devedora, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Devedora, e afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(pp) A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, de execução e de projeto, e a redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos podem afetar adversamente as atividades e operações da Devedora e de suas controladas.

Durante a execução das obras da Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

As atividades da Devedora e de suas controladas também dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremotos, tornados, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução e de projeto pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica, operacional e reputacional da Devedora.

Eventuais problemas com o fornecimento de serviços públicos podem acarretar rescisões ou indenizações, o que poderá levar a pressões de custos de obras e alterações em orçamentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



(qq) A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Devedora não pode garantir que as coberturas das suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.

Adicionalmente, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora não tem como garantir que conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(rr) As propriedades adquiridas e as atividades de negócio da Devedora podem a expor a riscos diversos, incluindo, dentre outros, riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e as atividades de negócio da Devedora podem a sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, na condição de proprietária ou possuidora de propriedades contaminadas ou potencialmente contaminadas, a Devedora pode ser obrigada a providenciar medidas de investigação e remediação no local, incluindo a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas existentes em tais propriedades, com posterior etapa de monitoramento da qualidade do solo e de águas subterrâneas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de gerenciamento de áreas contaminadas nos imóveis do escopo de suas operações, os quais podem afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e a imagem da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(ss) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetá-la adversamente.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das locações, que são reajustadas em sua maioria, anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A maior parcela das despesas da Devedora relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(tt) A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, de modo que pode ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil. A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, com exceção



apenas dos artigos 52, 53 e 54 da LGPD (que tratam das sanções administrativas), que entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Criando um conjunto de normas que impacta todos os setores da economia, a LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais no Brasil, alterada determinadas disposições da Lei 12.965/2014 (“Marco Civil da Internet”), e prevê, dentre outras providências, (a) os direitos dos titulares de dados pessoais; (b) as hipóteses (bases legais) autorizadoras do tratamento de dados pessoais no Brasil; (c) as obrigações e os requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferências de dados pessoais, inclusive internacional; e (d) sanções administrativas a serem aplicadas em caso de descumprimento de suas disposições.

Ainda, a LGPD autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), autoridade responsável pela observância das normas de privacidade e proteção de dados no Brasil, que até a presente data ainda não iniciou suas atividades de forma efetiva, em que pese a nomeação e aprovação dos membros de seu Conselho Diretor. A Devedora coleta, utiliza, processa, armazena e gerencia dados pessoais no curso normal de seus negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos a incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro ou vazamentos. A Devedora deve também providenciar um ambiente seguro para os titulares de dados. O investimento para manutenção das condições técnicas e administrativas para a segurança da informação e proteção de dados pessoais na Devedora também será necessário, inclusive para a sustentação de sua estrutura de governança corporativa de proteção de dados pessoais. Ainda, conforme a LGPD, a Devedora tem o dever legal de manter um canal de comunicação com os titulares dos dados pessoais sobre os quais realiza tratamento, inclusive seus clientes e parceiros comerciais.

Com a entrada em vigor das sanções da LGPD, caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, poderá estar sujeita, de forma isolada ou cumulativa, de (i) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (ii) obrigação de divulgação de incidente; (iii) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, em caso de reincidência; (iv) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, e (v) multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais (individuais ou coletivos) causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Nota-se que, em caso de insuficiência na prestação de informações sobre o tratamento conforme as exigências da LGPD, a Devedora também poderá sofrer sanções administrativas por órgãos e entidades de proteção de dados pessoais, defesa do consumidor e defesa do interesse público (e.g.: Ministérios Públicos Estaduais) que, por sua vez, poderão aplicar as penalidades previstas em outras normas que tratam sobre privacidade e proteção de dados, cujas sanções encontram-se vigentes (e.g.: Código de Defesa do Consumidor, Marco Civil da Internet, etc.).

Portanto, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas para a Devedora, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário ou eliminação dos dados pessoais da base e até a suspensão das atividades da Devedora, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

(uu) Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos financeiros e à reputação da Devedora.

Incidentes de segurança cibernética podem afetar a disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da Devedora, podendo resultar, inclusive, na apropriação indevida de informações da Devedora e/ou de dados pessoais de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, fatos que, individualmente ou em conjunto, podem afetar a Devedora adversamente, por exemplo, com eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis, ou ainda, a interrupção das operações da Devedora.



Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Devedora junto ao mercado.

Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar a Devedora a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações da Devedora ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para os seus ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Devido à pandemia da COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Devedora e realização de reuniões virtuais com lojistas e demais *stakeholders* aumentaram. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Devedora poderá prejudicar a reputação e a marca da Devedora, além de afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Devedora.

Além disso, a Devedora armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em investigações ou processos judiciais por violação à legislação brasileira vigente e aplicável sobre privacidade e proteção de dados pessoais e prejudicar os negócios e reputação da Devedora. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, sendo que a Devedora também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Ainda, conforme indicado acima, quando as sanções da LGPD entraram em vigor, em 1º de agosto de 2021, a Devedora passou a estar sujeita às referidas sanções e penalidades previstas, em caso de vazamento de informações, incidentes de segurança cibernética e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora que resultem em uso indevido de dados pessoais.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(vv) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode



restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que pode prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a sua receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Devedora tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou pode ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora tenha que onerar ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetá-la adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Devedora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, resultando, consequentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Devedora, bem como na diluição da participação acionária dos seus investidores.

(ww) A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

Na data deste Prospecto, a Devedora é parte em transações com a Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Helbor”), Devedora sob controle comum ao da Devedora, e poderá contratar novas transações com partes relacionadas, em particular associadas ao compartilhamento de custos e despesas, parcerias para exploração conjunta de empreendimentos imobiliários e negociações envolvendo a compra ou venda de terrenos pela Devedora. A Helbor ou outras partes relacionadas à Devedora podem ter interesses que não sejam alinhados aos interesses da Devedora.

Em 17 de agosto de 2020, a Devedora celebrou com a Helbor contratos de compra e venda de determinados ativos de propriedade da Helbor com o objetivo de explorar, conjuntamente, os empreendimentos imobiliários que vierem a ser (ou que estão sendo ou já se encontram) incorporados. A consumação de referida transação imobiliária, em fase final de negociação pelas partes, está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, dentre elas (e especialmente) a obtenção dos recursos financeiros necessários pela Devedora. A Devedora não tem como garantir, uma vez obtidos os recursos financeiros necessários, que será capaz de alcançar os objetivos esperados com esta transação imobiliária, e tampouco tem como garantir que não incorrerá em passivos, contingências e custos adicionais não previstos durante a execução de tais empreendimentos. Quaisquer destes fatores podem afetar negativamente os negócios e atividades da Devedora.

Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, os mecanismos de governança existentes para lidar com estas situações poderão ser insuficientes. Enquanto a Devedora for parte em referidas transações com a Helbor ou outras partes relacionadas, eventuais conflitos de interesse que possam resultar desse relacionamento podem levar a potenciais impactos negativos para os negócios da Devedora, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(xx) A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Devedora.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial



("INPI"), a declaração de nulidade ou caducidade de registros já concedidos, ou o uso não autorizado de suas marcas registradas podem diminuir o valor das marcas da Devedora e/ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Devedora não logre êxito em obter os registros dos pedidos de marca solicitados junto ao INPI, ou, ainda que por omissão, a Devedora não consiga manter ou renovar o registro de quaisquer de suas marcas em tempo hábil, ou ainda, caso terceiros contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas pela Devedora ou para ela licenciadas, os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma adversa.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos e/ou serviços fornecidos pela Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Terceiros podem, ainda, dar início a disputas ou litígios relacionados a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em sentido amplo, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão e/ou se apropriarão indevidamente de seus direitos de propriedade intelectual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(yy) Os imóveis que a Devedora ocupa estão sujeitos a licenças municipais e do corpo de bombeiros. Não há garantia de que a Devedora conseguirá renovar tais licenças, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção de tais licenças serão, de fato, licenciados.

Os imóveis atualmente ocupados ou que vierem a ser ocupados pela Devedora estão sujeitos a alvarás para funcionamento, outras licenças municipais e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Tais licenças, alvarás e AVCBs, em diversas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas. Alguns dos imóveis não possuem tais documentos ou estão em fase de obtenção ou renovação. Outros imóveis estão em fase de regularização das informações constantes em tais documentos. Não há garantia de que a Devedora conseguirá obter, renovar ou regularizar tais licenças, alvarás e AVCBs, conforme o caso, bem como não é possível assegurar que os imóveis hoje em fase de obtenção, renovação ou regularização serão, de fato. A falta, o atraso, a irregularidade, a insuficiência ou o indeferimento da obtenção, regularização ou renovação dessas licenças, alvarás e AVCBs poderão implicar, conforme o caso, na impossibilidade de operação nestes imóveis e até, conforme o caso, na interdição e no fechamento destes, bem como na aplicação de multas e autos de infração à Devedora, além de expor-nos a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, o que poderá afetar adversamente e expor a Devedora, bem como seus representantes, a sanções criminais. Além disso, a Devedora pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas hoje entendidas como sendo as competentes, vez que não se pode garantir que tais autoridades públicas não tenham um entendimento contrário ao da Devedora, quanto à necessidade de obtenção de outras licenças, alvarás, autorizações e demais cadastros adicionais aos que a Devedora entende atualmente necessário ao desenvolvimento das atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(zz) Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora.

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outros atos, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Devedora e determinar o resultado de deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive em operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório, impostas pela Lei n° 6.404., de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os acionistas controladores também podem ser apresentados a



oportunidades comerciais relacionadas a empreendimentos imobiliários que podem ser exploradas pela Devedora ou por outras sociedades por eles controladas. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos, explorar oportunidades comerciais ou operações similares em situações que representem conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(aaa) Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora, o que poderá impactar as suas obrigações financeiras.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá.

Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs ou caso esses recursos não sejam suficientes, inclusive em decorrência dos impactos econômico-financeiros gerados pela pandemia de COVID-19, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(bbb) A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora desenvolve SPEs em conjunto com parceiros para os empreendimentos. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos seus parceiros e a possibilidade de existirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora, sua imagem e reputação.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Devedora poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ccc) A Devedora compartilha o controle e/ou a titularidade de alguns empreendimentos com outros investidores ou condôminos que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus.



O controle e/ou a titularidade de alguns empreendimentos é compartilhado(a) com outros sócios ou condôminos. A necessidade de prévia aprovação desses investidores ou condôminos na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios ou condôminos podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ddd) Os contratos de locação em geral possuem características legais peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Os contratos de locação em empreendimentos da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei e direito à revisional dos aluguéis então praticados para fins de adequação aos valores praticados pelo mercado. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando, por exemplo, renovar e/ou adaptar o mix de lojas e/ou de restaurantes de seus shopping centers, findo o prazo contratual previsto no contrato de locação, esta ação ficará prejudicada, caso o locatário tenha ajuizado no prazo previsto em lei a competente ação renovatória e obtido ordem judicial que o permita permanecer em imóveis da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão demandará negociações com a parte contrária, ou poderá ocorrer a cada 3 (três) anos da vigência do contrato ou da última renegociação, por meio do ajuizamento da competente ação revisional, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de decisão judicial, com base em perícia demonstrando que o novo valor atende a parâmetros de mercado. Dessa forma, a Devedora fica sujeita a tratativas negociais, à situação de aquecimento ou não do mercado e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo locatário ou lojista, conforme o caso. É importante destacar que o locatário ou lojista, conforme o caso, tem igual direito à propositura de ação revisional para redução do valor do aluguel a cada período de 3 (três) anos da vigência do contrato ou da última renegociação.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por locatários e lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Adicionalmente, os contratos de locação do setor de shopping centers podem possuir uma cláusula de limitação territorial (cláusula de raio) que impede que um determinado lojista se instale em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato. Caso as autoridades concorrenciais brasileiras e/ou os tribunais brasileiros entendam que esse tipo de cláusula configure restrição excessiva à livre iniciativa e à livre concorrência, a Devedora poderá vir a ser obrigada a retirar esse tipo de cláusula dos contratos de locação e/ou a ter que pagar multas aos inquilinos da Devedora ou em decorrência de sanções antitruste. Igualmente, alguns dos contratos de locação com os lojistas em *shoppings centers* da Devedora possuem cláusula de compliance reguladas pela Lei Anticorrupção, a qual permite a tais lojistas a rescisão contratual de seus contratos sem o pagamento de multa nos casos de descumprimento, pela Devedora, suas controladas e/ou seu acionista controlador, de suas obrigações de compliance. Caso a Devedora venha a ser obrigada a retirar dos contratos de locação de *shoppings centers* da Devedora a cláusula de raio e/ou a Devedora venha a discutir eventual alegação de descumprimento de suas obrigações de compliance com base na Lei Anticorrupção, isso poderá afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.



O locatário, com amparo na Lei de Locações, poderá rescindir o contrato de locação com prazo determinado antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória, pactuada contratualmente, em valor proporcional ao tempo descumprido do contrato de locação. Também com o amparo na Lei de Locações, os locatários têm a preferência na aquisição dos respectivos imóveis por eles locados em igualdade de condições, devendo a Devedora, em caso de venda do ativo locado em questão, dar conhecimento do negócio ao locatário por meio de comunicação ou carta entregue mediante protocolo, conforme o caso. O eventual exercício da preferência na aquisição poderá frustrar as intenções da Devedora, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade.

Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente impactados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(eee) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(fff) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados ou o Poder Público pode impor restrições de utilização de tais imóveis.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, o que poderá ser insuficiente para recuperar o valor de aquisição do imóvel e investimento realizados.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a estes, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode implicar até mesmo na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Devedora e sua rentabilidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ggg) Preocupações crescentes com as alterações climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações.

(hhh) Regulamentações ambientais mais restritivas podem resultar na imposição de custos associados às emissões de Gases de Efeito Estufa (“GEE”), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais, seja por meio de outras medidas de natureza regulatória e ambiental. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora para estar em



conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (iii) Uma paralisação ou greve significativa da força de trabalho da Devedora pode afetar as operações da Devedora.

Os empregados da Devedora são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por acordos coletivos ou contratos de trabalho semelhantes, que estão sujeitos à renegociação periódica dentro dos prazos estabelecidos por lei. Greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho em qualquer uma das instalações da Devedora, ou movimentos trabalhistas relacionados a qualquer um de seus fornecedores terceirizados, podem afetar adversamente os negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor dos valores mobiliários da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

- (a) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, além às restrições de negociação constantes neste Prospecto, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (b) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

- (c) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventual ônus existente nas matrículas dos Imóveis, em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

- (d) Risco Relacionado à Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



- (e) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos do Termo de Emissão, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida no Termo de Emissão. Caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Outros riscos

- (f) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (g) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.
- (h) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (i) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como



assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (j) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras, afetando a liquidez dos CRI desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (l) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, à SPE e aos Imóveis (e de seus antecessores), não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/SPE; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) do formulário de referência e do balanço patrimonial da Devedora/da SPE, e/ou (5) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (m) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua



lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (o) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (p) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

- (q) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (l) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (r) Risco Relacionado à Cessão Fiduciária de Recebíveis. Na data de integralização dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, bem como a celebração dos contratos originadores dos Recebíveis e a consequente celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para especificação dos respectivos contratos é condição para a efetiva constituição de referida garantia, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Os prazos para a conclusão do referido registro e para celebração dos aditamentos encontrar-se-á especificado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, ou que, durante a vigência das Obrigações Garantidas, não sejam celebrados contratos aptos a integrarem a Cessão Fiduciária de Recebíveis, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



- (s) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Imóveis. Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório de registro de imóveis competente, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, conforme previsto no Termo de Emissão, para a realização do Empreendimento Alvo da SPE, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, todos os documentos que se façam necessários para tanto, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo da SPE a ser desenvolvido pela SPE nos Imóveis. Desta forma, enquanto não for celebrado o Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Emissão), a Operação de Securitização ficará, ainda que temporariamente, desprovida da Alienação Fiduciária de Imóveis, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI se excutidas, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (t) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas. Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, bem como a alteração ao contrato social da SPE prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser submetida a registro perante a JUCESP. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório ou pela JUCESP, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI. Ainda, o caráter da Alienação Fiduciária de Quotas é transitório, devendo vigorar até o registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- u) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

- (a) Risco de Inexistência de Rating. Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais



atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (a) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes do Prospecto poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (b) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Termo de Emissão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (c) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (d) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Alocação intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (e) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



- (f) Risco em Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (g) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas das futuras Unidades Autônomas poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da SPE na propriedade dos Imóveis, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (h) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (i) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (j) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo estar descritos no Termo de Securitização.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA



5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	11/10/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) e Coleta de Intenções de Investimento	14/10/2024
3.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição Divulgação do Prospecto Definitivo	22/10/2024
4.	Data Limite para a Coleta de Intenções de Investimento	28/10/2024
5.	Data Final do Procedimento de Alocação dos CRI	29/10/2024
6.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	31/10/2024
7.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽²⁾	20/04/2025

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

⁽²⁾ O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da Lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores à vista, no ato de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário no que se refere à primeira Data de Integralização. A integralização da totalidade dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observada a possibilidade de aplicação deságio, aplicado, em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, a exclusivo critério do Coordenador Líder, na integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, com investidores que não sejam Investidores Qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que, entre outros: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita e a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 14 a 52 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta



estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

Ainda, o não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e do Prospecto, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se



existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora ou da Devedora; (ii) e ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.

Forma e comprovação de titularidade dos CRI

Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI

Sem prejuízo da Amortização do Valor Nominal Unitário prevista no Termo de Emissão e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme previstas no Anexo II ao Termo de Emissão (“Data de Pagamento das Notas Comerciais”), mediante prévia comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso) e, consequentemente, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a integralidade dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo”).

Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI

Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.9.4, 5.3.9.5, 5.3.9.8, 5.3.10 e 5.3.11 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar (i) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou (ii) para realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado.



Fluxo de Pagamentos dos CRI

#	Data de Pagamento CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	27/11/24	0,0000%	Sim
2	30/12/24	0,0000%	Sim
3	29/01/25	0,0000%	Sim
4	27/02/25	0,0000%	Sim
5	27/03/25	0,0000%	Sim
6	29/04/25	0,0000%	Sim
7	28/05/25	0,0000%	Sim
8	27/06/25	0,0000%	Sim
9	29/07/25	0,0000%	Sim
10	27/08/25	0,0000%	Sim
11	29/09/25	0,0000%	Sim
12	29/10/25	0,0000%	Sim
13	27/11/25	0,0000%	Sim
14	30/12/25	0,0000%	Sim
15	28/01/26	0,0000%	Sim
16	27/02/26	0,0000%	Sim
17	27/03/26	0,0000%	Sim
18	29/04/26	0,0000%	Sim
19	27/05/26	0,0000%	Sim
20	29/06/26	0,0000%	Sim
21	29/07/26	0,0000%	Sim
22	27/08/26	0,0000%	Sim
23	29/09/26	0,0000%	Sim
24	28/10/26	0,0000%	Sim
25	27/11/26	0,0000%	Sim
26	30/12/26	0,0000%	Sim
27	27/01/27	0,0000%	Sim
28	01/03/27	0,0000%	Sim
29	30/03/27	0,0000%	Sim
30	28/04/27	0,0000%	Sim
31	28/05/27	0,0000%	Sim
32	29/06/27	0,0000%	Sim
33	28/07/27	0,0000%	Sim
34	27/08/27	0,0000%	Sim
35	29/09/27	0,0000%	Sim
36	27/10/27	0,0000%	Sim
37	29/11/27	0,0000%	Sim



#	Data de Pagamento CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
38	29/12/27	0,0000%	Sim
39	27/01/28	0,0000%	Sim
40	02/03/28	0,0000%	Sim
41	29/03/28	0,0000%	Sim
42	27/04/28	0,0000%	Sim
43	29/05/28	0,0000%	Sim
44	28/06/28	0,0000%	Sim
45	27/07/28	0,0000%	Sim
46	29/08/28	0,0000%	Sim
47	27/09/28	0,0000%	Sim
48	27/10/28	0,0000%	Sim
49	29/11/28	0,0000%	Sim
50	28/12/28	0,0000%	Sim
51	29/01/29	0,0000%	Sim
52	28/02/29	0,0000%	Sim
53	28/03/29	0,0000%	Sim
54	27/04/29	0,0000%	Sim
55	29/05/29	0,0000%	Sim
56	27/06/29	0,0000%	Sim
57	27/07/29	0,0000%	Sim
58	29/08/29	0,0000%	Sim
59	27/09/29	0,0000%	Sim
60	29/10/29	0,0000%	Sim
61	28/11/29	0,0000%	Sim
62	28/12/29	0,0000%	Sim
63	29/01/30	0,0000%	Sim
64	27/02/30	0,0000%	Sim
65	27/03/30	0,0000%	Sim
66	29/04/30	0,0000%	Sim
67	29/05/30	0,0000%	Sim
68	27/06/30	0,0000%	Sim
69	29/07/30	0,0000%	Sim
70	28/08/30	0,0000%	Sim
71	27/09/30	0,0000%	Sim
72	29/10/30	100,0000%	Sim

Assembleia Especial dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, 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.

Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 do Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

Na mesma data prevista na cláusula 11.3 do Termo de Securitização, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) disponibilizados pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

Independentemente da convocação prevista na cláusula 11.3 do Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 do Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Instalação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

Prestação de Informações: Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) a representante da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário dos CRI; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (waiver); (f) aos Créditos Imobiliários e às Garantias, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (g) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou (h) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os

presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos no Termo de Securitização.

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

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

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

Administração do Patrimônio Separado

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

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência: **(a)** da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em, no mínimo, 15 (quinze) dias da data de sua realização, sendo certo que a Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nessa Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 3 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a

ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

Na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

Ordem de Pagamentos

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo e da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto caso a Devedora não aporte recursos e não existam recursos no Fundo de Despesas para este fim;
- (iv) pagamento de Encargos Moratórios, se aplicável;
- (v) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (vi) Amortização Programada dos CRI devida e não paga;
- (vii) Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;
- (viii) Amortização Programada dos CRI imediatamente vincendas; e
- (ix) Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, se aplicável e conforme o caso.

Os recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Recebíveis serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Obrigações Garantidas exclusivamente caso a Devedora não cumpra com suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação.

Subscrição, Preço e Forma de Integralização

Os CRI serão subscritos pelos Investidores Qualificados por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta, sendo que a assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta fica dispensada para os investidores que sejam considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM, e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, se aplicável, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;

- (c) obteve exemplar do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições, e de que tem conhecimento das novas condições na hipótese de modificação da Oferta; e
- (d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, a transferência dos valores devidos ao(s) respectivo(s) Titular(es) dos CRI poderá ser realizada pela Emissora, fora do ambiente da B3, na conta que vier a ser indicada pelo Titular dos CRI, sem qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta do Patrimônio Separado.

Despesas e Fundo de Despesas

Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Termo de Emissão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

A remuneração acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

Caso a Devedora atrase o pagamento da remuneração prevista acima, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

Os valores acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.11 do Termo de Securitização.

Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários



existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;

- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI, da Instituição Custodiante e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) as despesas previstas na cláusula 9.4 do Termo de Securitização, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;



- (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no fee flat e recorrente indicado no Termo de Emissão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora;
- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
- (o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento por parte da Devedora e caso o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 do Termo de Securitização, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportados pelo Patrimônio Separado; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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

Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 do Termo de Securitização, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Coordenador Líder ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** 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; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, 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.

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

Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Classificação ANBIMA: imóvel comercial ou lajes corporativas.

Tipo de contrato com lastro: notas comerciais.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9. ("Aprovação Societária da Emissora").

8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública em rito de registro automático perante a CVM, destinados a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160.



A distribuição dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do art. 59 da Resolução CVM 160.

Coordenador Líder poderá convidar, a seu exclusivo critério, Instituições Participantes (conforme definido no Contrato de Distribuição) com a finalidade de auxiliá-lo na colocação de Oferta, por meio da assinatura de termo de adesão do Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo). O Coordenador Líder 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, devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais (em conjunto, as “Instituições Participantes da Oferta”) recebam previamente exemplar do Prospecto, da Lâmina e/ou aditamentos relativos à Emissão dos CRI e da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais (“Plano de Distribuição”).

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

O Coordenador Líder deve garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) (“Oferta a Mercado”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder e Participantes Especiais, sendo aceita a remissão à página do Coordenador Líder que contenha as divulgações, no caso de Participantes Especiais que não sejam coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder disponibilizará o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e poderá realizar esforços de vendas dos CRI, bem como poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §4º e §6º da Resolução CVM 160.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão. Caso não haja a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão subscritos por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta (“Documento de Aceitação da Oferta”), sendo certo que a partir da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição e do Prospecto Definitivo, cada um dos Investidores interessados poderá subscrever os CRI perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta, sendo certo que, para os investidores considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, estará dispensada a assinatura do Documento de Aceitação da Oferta.

Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de Alocação no respectivo Documento de Aceitação da Oferta, conforme aplicável.

O Documento de Aceitação da Oferta constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160.

O Documento de Aceitação da Oferta deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de (a) sua condição de Investidor Qualificado; e (b) haver obtido exemplar deste Prospecto Preliminar, ou do Prospecto Definitivo, conforme o caso, e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para auxiliá-lo na distribuição dos CRI.

Os Documentos de Aceitação da Oferta assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes dos Prospectos, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua ordem de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da ordem de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da ordem de investimento, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

8.5. Dinâmica de Coleta de Intenções de Investimento e Procedimento de Alocação

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar a quantidade e o volume finais dos CRI (“Procedimento de Alocação”).

A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

O Procedimento de Alocação dos CRI será realizado diariamente a critério do Coordenador Líder, sendo atendidas as ordens de subscrição por ordem de chegada dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Caso, durante o Procedimento de Alocação, seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, por ordem de chegada dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as ordens de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

A vedação de colocação disposta acima, bem como o rateio previsto acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

O resultado do Procedimento de Alocação, bem como o rateio, se houver, será divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis quando da divulgação do Prospecto Definitivo.

8.6. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. **No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.**

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

Não há.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis e pelo Fundo de Despesas, até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

Adicionalmente, o caráter da Alienação Fiduciária de Quotas é transitório, devendo vigorar até o registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

Os valores depositados na Conta do Patrimônio separado poderão ser investidos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no país; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos").

Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão incorporados aos respectivos fundos, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e/ou do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

A EMISSORA NÃO TERÁ QUALQUER RESPONSABILIDADE COM RELAÇÃO A QUAISQUER EVENTUAIS PREJUÍZOS, REIVINDICAÇÕES, DEMANDAS, DANOS, TRIBUTOS, OU DESPESAS RESULTANTES DAS APLICAÇÕES EM TAIS INVESTIMENTOS, INCLUSIVE, ENTRE OUTROS, QUALQUER RESPONSABILIDADE POR DEMORAS (NÃO RESULTANTE DE TRANSGRESSÃO DELIBERADA) NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS, REINVESTIMENTO, DESPESAS, TAXAS, IMPOSTOS, TRIBUTOS OU LIQUIDAÇÃO DOS REFERIDOS INVESTIMENTOS, OU QUAISQUER LUCROS CESSANTES INERENTES A ESSAS DEMORAS. A ISENÇÃO DA RESPONSABILIDADE ACIMA NÃO SERÁ APLICADA, CASO SEJA CONSTATADA MÁ FÉ, DOLO OU CULPA DA SECURITIZADORA NO ATO DO INVESTIMENTO EM TÍTULO SEM LIQUIDEZ DIÁRIA.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão da Notas Comerciais que conta com as características descritas nesta seção **“INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS”**, conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), nos termos e condições do Termo de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios

As Notas Comerciais possuem as seguintes características:

Tipo de Contrato

Notas Comerciais, conforme disposto na seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto.

Juros Remuneratórios das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será acrescido dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios das Notas Comerciais serão calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão e incidirão sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso), a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

Vencimento das Notas Comerciais

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória, de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão um prazo de 2.206 (dois mil e duzentos e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de outubro de 2030 (**“Data de Vencimento”**), de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** ao Termo de Emissão.

Amortização do Valor Nominal Unitário

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme previsto no Termo de Emissão (**“Amortização do Valor Nominal Unitário”**).

Finalidade dos Créditos

Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

Garantias

O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força no Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e/ou SPE nos termos no Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias ("Garantias"):

- i. Alienação Fiduciária de Imóvel;
- ii. Alienação Fiduciária de Quotas;
- iii. a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- iv. o Fundo de Reserva; e
- v. o Fundo de Despesas.

Sobre a Alienação Fiduciária de Imóvel, observado o disposto nas cláusulas 5.3 do Termo de Emissão, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE constituirá, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída, pela SPE, por meio do registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente.

Ainda A SPE obrigou-se a providenciar o protocolo da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel para que o seu registro perante o cartório de registro de imóveis competente ocorra em até 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura do Termo de Emissão, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser configurado um Evento de Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a SPE obrigou-se a apresentar à Emissora a matrícula atualizada dos Imóveis contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e indicando que ele se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames.

Para a realização do Empreendimento Alvo da SPE, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE nas matrículas dos Imóveis, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora, no âmbito do Termo de Emissão, se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da SPE



ou da Devedora, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo da SPE. A desoneração da Alienação Fiduciária de Imóvel prevista acima e na cláusula 5.3.3 do Termo de Emissão deverá ser requerida quando esta for a última providência necessária para o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel.

Adicionalmente ao disposto acima e na cláusula 5.3.3 do Termo de Emissão, as Partes do Termo de Emissão se comprometeram a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel”), sendo certo que o prazo para a celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel não deverá ultrapassar 90 (noventa) dias contados da data de desoneração prevista na cláusula 5.3.3 do Termo de Emissão, de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre (a) o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) ou, preferencialmente, a totalidade de determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo da SPE, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE, selecionadas a critério da Devedora, cujo valor total seja equivalente a, no mínimo, o necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), e identificadas na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo da SPE que não integrem o conceito de Unidades Autônomas não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos da cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão (“Unidades Livres”); ou (b) a fração ideal do Empreendimento Alvo da SPE correspondente às Unidades Autônomas que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo da SPE não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos da cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão (“Fração Ideal Livre”).

O registro da Nova Alienação de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto acima e na cláusula 5.3.5 do Termo de Emissão deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogável por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos acima e na cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão) sobre o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) ou, preferencialmente, a sua totalidade, e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela SPE em eventual financiamento à produção, conforme previsto abaixo e na cláusula 5.3.9 do Termo de Emissão.

A SPE poderá eventualmente celebrar um financiamento à produção para captação de recursos remanescentes necessários ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE. A celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, previsto acima e na cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que as Partes se comprometem a celebrar eventuais documentos que se façam necessários para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, em tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual



financiamento à produção. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal e/ou sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso, a alienação fiduciária das Unidades Autônomas e/ou da Fração Ideal não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre ou sobre as Unidades Livres em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes umas das outras.

Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência dos eventos previstos acima e na cláusula 5.3.3 do Termo de Emissão, a soma do valor de liquidação forçada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, conforme o caso, constante em laudo de avaliação a ser apresentado pela Devedora (“Valor de Liquidação Forçada”), nos termos da cláusula 5.3.9.1 do Termo de Emissão, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”). A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação, pela Devedora, de cada um dos laudos de avaliação elaborados para fins de avaliação do Valor de Liquidação Forçada, o que ocorrerá nos seguintes momentos (cada uma, uma “Data de Verificação”): (i) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE; (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo da SPE pela Emitente; e (iii) após a apresentação do laudo indicado no item ii acima, a cada 2 (dois) anos contados desde a apresentação do último laudo. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI o resultado de cada verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para fins de acompanhamento. As Partes acordaram, no âmbito do Termo de Emissão, que o laudo referido na cláusula 5.3.9.1 do Termo de Emissão poderá ser elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e (iv) Engobanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13. Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia em qualquer Data de Verificação, a Emissora enviará notificação à Devedora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, e que façam parte do Empreendimento Alvo da SPE, livres de quaisquer ônus ou gravames, não sendo necessária, nesta hipótese a aprovação pelos titulares dos CRI dos novos imóveis a serem outorgados em alienação fiduciária, observado o previsto abaixo e na cláusula 5.3.9.5 do Termo de Emissão, desde que seja verificada a suficiência dos novos imóveis para recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme apurado com base no Valor de Liquidação Forçada; (ii) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e que não façam parte do Empreendimento Alvo da SPE, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que (a) tenham finalidade comercial, (b) sejam localizados na cidade de São Paulo e (c) enquadrem-se como empreendimentos de alto ou altíssimo padrão, mediante aprovação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto abaixo e na cláusula 5.3.9.5 do Termo de Emissão; ou (iii) a amortização extraordinária das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 5.3.9.4 do Termo de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 5.3.9.2 do Termo de Emissão, a Devedora deverá apresentar novos imóveis à Emissora, necessariamente pertencentes ao Empreendimento Alvo da SPE, não sendo necessária a realização de auditoria para recomposição da Razão Mínima de Garantia com os referidos imóveis, bastando, para tanto, a apresentação, pela Devedora à Emissora, das matrículas atualizadas das respectivas unidades demonstrando que referido imóveis se encontram livres de quaisquer ônus ou gravames, de qualquer natureza. Nesse caso, a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis deverá ser feita mediante a celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária de imóvel em termos substancialmente



iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá estar concluído em até 60 (sessenta) dias contados da apresentação dos novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo da SPE pela SPE à Emissora, ressalvada a prorrogação por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartórios de registro de imóveis competente. Caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo aqui estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 do Termo de Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 5.3.9.4 do Termo de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 5.3.9.4 do Termo de Emissão, a SPE deverá enviar notificação à Emissora indicando novos imóveis à Emissora acompanhada (i) de relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Devedora. A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 5.3.9.6 do Termo de Emissão, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia. Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou rerratificado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos da cláusula 5.3.9.6 do Termo de Emissão. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 do Termo de Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (iii) da cláusula 5.3.9.4 do Termo de Emissão, a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Devedora ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado, que deverá ser recomposto nos termos aqui previstos. Caso a Devedora descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos no Termo de Emissão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, com o que a Devedora concordou plenamente.

Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A partir da ocorrência dos eventos previstos na cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão, a Emissora se obrigou a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”) pela SPE, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais, no percentual equivalente a 100% (cem por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, que deverá corresponder, no mínimo, ao Valor de Liquidação Forçada (a ser indicado como valor de avaliação/para fins de leilão na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel) (“Valor Mínimo de Venda”), sendo certo que o valor remanescente, caso exista, deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de sua titularidade, qual seja, a conta corrente nº 856-7, da agência 3374 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237) (“Conta da SPE”), desde que (i) a Razão Mínima de Garantia se mantenha atendida, após a referida liberação, e (ii) a Devedora e a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

Nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a SPE pagará pontualmente todos os tributos, taxas, despesas e encargos relativos aos Imóveis, às Unidades Autônomas e/ou à Fração Ideal, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido entre as Partes que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais, decorrente da venda das Unidades Autônomas, deverá ocorrer apenas mediante o recebimento do valor da respectiva Unidade Autônoma na Conta do Patrimônio Separado, independentemente do efetivo recebimento destes valores pela SPE, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma;

- vi. Alienação Fiduciária de Quotas: Ainda, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a celebração (i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) do respectivo instrumento de alteração do contrato social da SPE formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas;
- vii. a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- viii. o Fundo de Reserva; e
- ix. o Fundo de Despesas.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido (“Encargos Moratórios”).

Local e Forma de Pagamento

Os pagamentos devidos pela Devedora, em favor da Emissora em decorrência das Notas Comerciais serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão, tornando-se a Emissora, portanto, titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, vinculou-os em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI em série única de sua 335ª (trecentésima trigésima quinta) emissão, em conformidade com o Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI e decorrentes das Notas Comerciais, as quais foram emitidas pela própria Devedora.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão, nas datas de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou nas datas de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais e são devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pela Cessão Fiduciária de Recebíveis. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram integralmente subscritas pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão, especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6,7% (seis inteiros e sete centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.



Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais ou verificação de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

- 10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais

O presente item não é aplicável.

- 10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

- 10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DOS CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA EMISSORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais:

Vencimento Antecipado Não Automático: A Emissora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ressalvado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora e/ou pela SPE, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pela SPE;



- iv. requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou a SPE não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou da SPE, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- vii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou da SPE oriundas do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- viii. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou da SPE, contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;
- ix. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou da SPE, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;
- x. vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Devedora com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Devedora e/ou da SPE decorrentes da CCB e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- xi. não pagamento pela Devedora e/ou pela SPE de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;
- xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da SPE, sem que haja a prévia autorização da Emissora exceto por qualquer reorganização societária que não altere o controle da Devedora e/ou da SPE;



- xiv. caso (a) qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexecutável ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; (b) seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou (c) ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando razoavelmente solicitado pela Emissora, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;
- xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora;
- xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;
- xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
- xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pela SPE, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou pela SPE de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;
- xix. questionamento judicial pela Devedora e/ou pela SPE de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- xx. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- xxi. a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão das Notas Comerciais, do comprovante de registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada dos Imóveis, demonstrando, ainda, que esta se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de imóveis competente, desde que diligentemente cumprida;



- xxii. nos termos da cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão, a não celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária em garantia sobre as Unidades Autônomas ou sobre a Fração Ideal, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel, objeto da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como o não registro do referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente no prazo estabelecido na cláusula 5.3.9.5 do Termo de Emissão, sendo certo que o referido registro deverá ser comprovado por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, demonstrando, ainda, que estas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- xxiii. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;
- xxiv. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o cartório de registro de títulos e documentos de Mogi das Cruzes, no Estado de São Paulo;
- xxv. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro da ata da RCA da Emitente perante a JUCESP;
- xxvi. o não arquivamento da alteração do contrato social da SPE na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;
- xxvii. caso haja o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia e a Devedora não realize a sua recomposição ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, nos prazos e nas condições previstas no Termo de Emissão;
- xxviii. constituição de qualquer ônus sobre o Empreendimento Alvo da SPE, ressalvadas as hipóteses previstas nos Documentos da Operação, dentre elas a outorga das Garantias, a eventual contratação de financiamento à produção para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, ou se previamente aprovado pela Emissora, conforme orientado pelos Titulares dos CRI;
- xxix. condenação da Devedora e/ou da SPE, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”); condenação da Devedora e/ou da SPE, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;
- xxx. condenação da Devedora e/ou da SPE, em qualquer instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou

xxxi. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão.

Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estão vinculadas, na hipótese de não pagamento pela Devedora, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço

Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência das Notas Comerciais mediante o recebimento da via digital assinada do Termo de Emissão, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão das Notas Comerciais, conforme opinião legal.

Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos Empreendimentos Alvo.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exhaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro nos termos do Anexo III ao Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte na SPE, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 3.6.1.2 do Termo de Emissão; e (ii) em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, dos comprovantes de pagamento/transferência, 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 demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).

Custódia do Lastro

A CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.

Escriturador

Os CRI serão escriturados pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004/34 (“Escriturador”).



10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Notas Comerciais corresponde ao Valor Total da Emissão. Não obstante, os CRI poderão ser integralizados com deságio, conforme previsto nos Documentos da Operação.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

- 11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Item não aplicável à Oferta.

- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Item não aplicável à Oferta.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio das Notas Comerciais.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

DEVEDORA: HBR REALTY EMPREENDIMENTOS S.A.

Data de Constituição	02/12/2011
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade por ações de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, Mogi das Cruzes, estado de São Paulo.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como principal negócio a atuação no mercado de ativos imobiliários para renda, detendo patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos; administrando bens imóveis próprios e de terceiros; e participando, como sócia ou acionista, em outras sociedades.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 108 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado



Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, empréstimos e financiamentos (não circulante), e patrimônio líquido em 30 de junho de 2024 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, na coluna “Ajustado”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período findo em 30 de junho de 2024.

	EM 30/06/2024	
	HISTÓRICO	AJUSTADO
	(EM MILHARES DE R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	113.466	113.466
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.334.026	1.412.026
Contas a pagar (circulante e não circulante)	641.065	641.065
Patrimônio Líquido	2.736.935	2.736.935
Capitalização Total	4.825.492	4.903.492

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período findo em 30 de junho de 2024, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

O montante que a Devedora espera captar com a Oferta (no montante de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período findo em 30 de junho de 2024; e (iii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	EM 30/06/2024	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Liquidez geral (em dias)	2,31	2,23

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de junho de 2024.



	EM 30/06/2024	
ÍNDICE DE ATIVIDADE	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	248,46	248,46
Giro do Ativo Médio Total	0,0163	0,0163

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 30 de junho de 2024 somado ao saldo médio do contas a receber em 31 de dezembro de 2023) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período findo em 30 de junho de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 1 (um) ano (365 dias).

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período findo em 30 de junho de 2024 anualizada pelo (ii) ativo médio representado pela soma do ativo total em 30 de junho de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	EM 30/06/2024	
ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Índice de endividamento	0,76	0,79

O índice de endividamento corresponde ao resultado da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024.

	EM 30/06/2024	
ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Margem líquida	36,68%	36,68%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período findo em 30 de junho de 2024 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 108 deste Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais, sendo que a Emissora possui outras operações de emissão de séries de CRI nas quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente na prestação de serviços bancários em geral.

O Coordenador Líder atuou nas seguintes emissões relacionadas à Devedora:

Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
242ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 124.966.000,00	07/07/2021	25/06/2036
148ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 179.780.000,0	10/06/2019	26/07/2034
1ª Série da 265ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.	R\$ 100.000.000,00	21/03/2024	27/03/2031
1ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 179.000.000,00	09/01/2020	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 45.000.000,00	27/01/2020	Indeterminado
3ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 50.178.499,60	28/05/2021	Indeterminado

O BR Partners não detém volume de nenhuma das emissões acima.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder e a Devedora. Não obstante, o Coordenador Líder poderá, no futuro, manter

relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como Agente Fiduciário dos CRI em outras séries de CRI nos quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para o Coordenador Líder (“Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”):

- (a) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (b) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, nos moldes do Anexo III do Contrato de Distribuição, atestando que, na data de publicação dos Prospectos e do Anúncio de Início de Distribuição, todas informações prestadas aos Investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (c) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração, nos moldes do Anexo IV do Contrato de Distribuição, assinada pela Devedora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta e dos procedimentos de *due diligence* e *back-up*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, o artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (d) manutenção, pela Devedora e pela SPE, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e à SPE condição fundamental de exploração de seus negócios;
- (e) obtenção, pela Devedora e pela SPE, de todas e quaisquer aprovações societárias necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação;
- (f) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e à Emissora, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão;
- (g) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta;
- (h) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e aos Assessores Legais;
- (i) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à



não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme aplicável, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM;

- (j) aprovação da Oferta nos comitês internos do Coordenador Líder;
- (k) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas;
- (l) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (m) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do Formulário de Referência da Devedora na CVM devidamente atualizado;
- (n) recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora atestando a veracidade e a consistência das informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos, que não foram objeto da manifestação dos auditores independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora ("CFO Certificate");
- (o) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Emissora, das Fiduciárias e/ou da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;
- (p) emissão dos CRI; e
- (q) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista no Termo de Emissão.

Qualquer omissão ou inveracidade que sejam identificadas pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas pela Emissora e/ou pela Devedora, não sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento de comunicação encaminhada pelo Coordenador Líder nesse sentido, deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade da Oferta, dada a responsabilidade do Coordenador Líder perante o mercado de capitais brasileiro, na qualidade de instituição intermediária.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição não implicará qualquer reconhecimento ou confirmação de atendimento ou satisfação de qualquer das Condições Precedentes Contrato de Distribuição, restando à Devedora e à Emissora, conforme o caso, comprovar tal atendimento ou satisfação e, a qualquer momento, ainda que durante a Oferta, comunicar imediatamente eventual não atendimento ou não satisfação de qualquer das referidas condições, e à Emissora comprovar o atendimento das condições relacionadas exclusivamente aos procedimentos de registro dos CRI.



O Contrato de Distribuição poderá ser resiliado pelo Coordenador Líder caso não se verifique o atendimento das Condições Precedentes Contrato de Distribuição, mediante comunicação por escrito a ser enviada à Devedora e à Emissora, com 10 (dez) dias de antecedência.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Emissora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas pela Devedora com os recursos da integralização dos CRI, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenação e Estruturação	Flat	R\$ 741.416,45	9,65%	R\$ 820.604,81	BR Partners
Distribuição	Flat	R\$ 1.170.000,00	0,00%	R\$ 1.170.000,00	BR Partners
Remuneração de Sucesso	Flat	R\$ 2.688.354,86	0,00%	R\$ 2.688.354,86	BR Partners
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 40.000,00	9,65%	R\$ 44.272,27	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 130.000,00	14,53%	R\$ 152.100,15	PMK
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	Oliveira Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	BR Partners
Registro do Lastro	Flat	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	BR Partners
Publicidade	Flat	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00	GMR
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	Oliveira Trust
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Anual	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	Oliveira Trust
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 20.940,00	0,00%	R\$ 20.940,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 780,00	0,00%	R\$ 780,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 23.400,00	0,00%	R\$ 23.400,00	CVM



Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	BR Partners
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	12,00%	R\$ 6.818,18	Oliveira Trust
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	Oliveira Trust
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 360,00	0,00%	R\$ 360,00	VACC
Custódia das CCI	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	BR Partners
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 561,60	0,00%	R\$ 561,60	B3

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA



15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Último Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: Emissora: <http://www.sistemas.cvm.gov.br> (neste website, acessar clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”, selecionar “Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado”, nesta página digitar “Opea Securitizadora S.A.” e, em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Consulta”).

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/1f0adae1-3e6e-488b-99ae-d89e5f538a63/d71e73fc-5ac2-10cd-7ad2-d4cf51fe1814?origin=1>

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, bem como referente ao 9 (nove) primeiros meses de 2024, podem ser encontradas no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, e selecionar “DFP”

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, bem como referente ao 9 (nove) primeiros meses de 2024,

podem ser encontradas no seguinte website: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/1f0adae1-3e6e-488b-99ae-d89e5f538a63/9028e13b-3a16-93f8-a8f9-f718a09a3d62?origin=1>

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo A a este Prospecto, a partir de sua página 141.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo B a este Prospecto, a partir de sua página 163.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo C a este Prospecto, a partir de sua página 188.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo D a este Prospecto, a partir de sua página 492.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

O Termo de Emissão foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo E a este Prospecto, a partir de sua página 565.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA	2. COORDENADOR LÍDER
OPEA SECURITIZADORA S.A. Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Cj. 12, Jardim Europa CEP 01455-000- São Paulo - SP At.: Flávia Palácios Telefone: +55 (11) 4270-0130 E-mail: gestão.imob@opeacapital.com	BR BANCO DE INVESTIMENTO S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 - São Paulo - SP At.: PPCM Telefone: +55 (11) 3704-1000 E-mail: ppcm@brpartners.com.br
3. ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA	4. ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER
PAPI, MAXIMIANO E KAWASAKI ADVOGADOS Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 13º andar, Pinheiros CEP 05426-100 - São Paulo - SP At.: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller Telefone: +55 11 4858-9050 E-mail: rgg@pmkadogados.com.br / rmm@pmkadogados.com.br	ULHÔA CANTO, REZENDE E GUERRA ADVOGADOS Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1847, Jardim Paulistano CEP 01452-001 - São Paulo - SP At.: Marcelo Maria Santos / Dianie Teixeira Telefone: +55 11 3066-3066 E-mail: msantos@ulhoacanto.com.br / dteixeira@ulhoacanto.com.br
5. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	6. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1102- Parte CEP 04.578-910- São Paulo, SP At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)	OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Cj. 12, Jardim Europa CEP 01455-000- São Paulo - SP At.: Flávia Palácios Telefone: +55 (11) 4270-0130 E-mail: gestão.imob@opeacapital.com



7. AUDITORES INDEPENDENTES

Da Devedora:

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

Rua Major Quedinho, 90 - Consolação

CEP 01050-030 - São Paulo - SP

At.: Jairo da Rocha Soares

Telefone: (11) 3848-5880

E-mail: jairo.soares@bdobrazil.com.br

Da Emissora:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj. 121, torre 4

CEP 04.571-900 - São Paulo - SP

At.: Alcides Neto

Telefone: (11) 3886-5100

E-mail: <https://www.grandthornton.com.br>

8. DEVEDORA

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate

CEP 08780-500 - Mogi das Cruzes - SP

At.: Alexandre Dalpiero de Freitas, Alexandre Reis Nakano, Fernando Garcia e Andressa Misael

E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br, alexandre.nakano@hbrrealty.com.br, fernando.garcia@hbrrealty.com.br e andressa.misael@hbrrealty.com.br

9. ESCRITURADOR

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin - Parte

CEP 04.578.910- São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A EMISSORA, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, NA B3 E NA CVM.

Declaração da Emissora

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:



- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii) este Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade 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) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste 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;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, sobre o Fundo de Despesas, sobre o Fundo de Reserva, sobre a Conta Liquidante B3, sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e
- (vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI, 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 neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável à Oferta.



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA E A EMISSÃO



HBR
REALTY

CRI HBR Realty – Rua Chipre
Material Publicitário

Outubro de 2024

COORDENADOR LÍDER EMISSOR AGENTE FIDUCIÁRIO ASSESSOR LEGAL

BR PARTNERS opea OLIVEIRA TRUST pmk

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HBR
REALTY

Agenda

1. Termos e Condições Indicativos	03
2. Garantias da Operação	06
3. Visão Geral da HBR Realty	10
4. Disclaimer e Contatos	23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" RISCO" ²



Termos e Condições Indicativos



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Termos e Condições Indicativos

Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI")

Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliário
Regime de Colocação	Oferta pública com registro automático, nos termos da Resolução CVM 160/22, em regime de melhores esforços de colocação.
Lactio	Nota Comercial com destinação imobiliária
Devedora	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty")
Coordenador Líder	BR Partners Banco de Investimento S.A.
Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Volume da Emissão	R\$ 78.000.000,00
Taxa de Emissão	DT + 1,50% a.a.
Prazo Total	6 anos (72 meses)
Garantias da Operação	• Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 95% de empreendimento localizado na esquina da Rua Chipre com a Av. Brigadeiro Faria Lima, com LTV de 62,7%; • Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 95% de Quotas da SPE desenvolvedora; • Cessão Fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração das futuras unidades autônomas objeto da Alienação Fiduciária; • Fundo de Reserva; e • Fundo de Despesas. * Troca de garantia: quando for obtido memorial de incorporação, a Alienação Fiduciária do Terreno será baixada e em troca será constituída Alienação Fiduciária de unidades individuais do empreendimento, cuja cobertura represente 725% do saldo devedor.
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência.
Pagamento de Amortização	Bullet, no vencimento.
Duration	4,11 anos

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Termos e Condições Indicativos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fluxograma e Descrição da Estrutura da Oferta ⁽¹⁾

Fluxograma



Passo a Passo

- 1 • A HBR Realty realiza uma emissão de Nota Comercial com destinação em despesas imobiliárias ("Créditos Imobiliários") e a Securitizadora subscreve-as;
• A Securitizadora, em ato contínuo, utiliza a Nota Comercial como lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
- 2 • O BR Partners distribui o CRI no mercado de capitais doméstico, de acordo com a Resolução CVM 160/22. Os recursos captados junto aos investidores são utilizados pela Securitizadora para pagamento da integralização das Notas Comerciais.
- 3 • Mensalmente, a HBR Realty deposita os valores devidos da Nota Comercial diretamente na conta centralizadora do CRI, movimentada exclusivamente pela Securitizadora.
- 4 • A Securitizadora utiliza os recursos da conta centralizadora para pagamentos dos juros e amortização do CRI aos Investidores.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HBR REALTY

Garantias da Operação



2

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Garantias da Operação

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição das Garantias

Alienação Fiduciária do Terreno	Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 95% de terreno localizado na Avenida Faria Lima, 4.433, Itaim – SP, com LTV inicial de 62,7%.
Alienação Fiduciária de Quotas	Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 95% das Quotas da SPE HBR 84, desenvolvedora do projeto.
Cessão Fiduciária	Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros, de titularidade da HBR, decorrentes da exploração das unidades autônomas do empreendimento objeto da Alienação Fiduciária.
Fundo de Reserva	Fundo de Reserva referente a 1 parcela de juros remuneratórios do CRI.
Fundo de Despesas	Fundo de Despesas referente a 6 meses de despesas recorrentes do CRI.

Substituição de Garantia Prevista

	Alienação Fiduciária de Terreno
Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas	Após a obtenção do memorial de incorporação, a Alienação Fiduciária do Terreno será baixada e em troca será constituída Alienação Fiduciária de unidades individuais do empreendimento, cuja cobertura representará no mínimo 125% do saldo devedor.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Garantias da Operação

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição das Garantias | Alienação Fiduciária

Endereço Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.433 – São Paulo/SP - Tipologia do Projeto Lajes Comerciais e Loja Térrea (Fachada Ativa) - Número de Pavimentos 8 Pavimentos + Rooftop * Considerando o projeto atual "As Is" em que há a possibilidade de aquisição de CEPACs adicionais para potencial acréscimo do VGV Total do empreendimento. - Área do Terreno 805 m² - Área BOMA ⁽¹⁾ 2.855 m² * Considerando o projeto atual "As Is" em que há a possibilidade de aquisição de CEPACs adicionais para potencial acréscimo do VGV Total do empreendimento. - Custo de Construção Estimado R\$ 27.199.767,29 - Valor de Mercado Estimado ⁽²⁾ R\$ 124.333.451,00 * Considerando o projeto atual "As Is" em que há a possibilidade de aquisição de CEPACs adicionais para potencial acréscimo do VGV Total do empreendimento.	  

⁽¹⁾ Building Owners and Managers Association, usado a soma total das áreas prioritárias do projeto.

⁽²⁾ De acordo com laudo de avaliação emitido pelo Anísio Engenharia em setembro de 2020.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Garantias da Operação

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição das Garantias | Comparativos de Mercado

Tabela Comparativa – Valor de Venda (R\$/m²)				Tabela Comparativa – Valor de Aluguel (R\$/m²)		
Empreendimento	Endereço	Ano da Transação	Valor de Venda (R\$/m²)	Empreendimento	Endereço	Valor de Aluguel (R\$/m²)
Metropolitan ⁽¹⁾	Rua Amari, 255	2024	R\$ 48.546,50	Faria Lima Financial Center	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400	R\$ 310,00
Platinum ⁽¹⁾	Rua Jerônimo da Veiga, 384	2024	R\$ 48.546,50	Prço Faria Lima	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.221	R\$ 280,00
Faria Lima 3.500	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500	2024	R\$ 64.024,85	Birman 32	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.732	R\$ 320,00
FL 4440	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440	2023	R\$ 33.422,08	Infinity Tower	Rua Leopoldo Couto Magalhães, 700	R\$ 300,00
Infinity Tower	Rua Leopoldo Couto Magalhães, 700	2022	R\$ 39.170,00	Vista Faria Lima	Rua Prof. Atílio Innocenti, 165	R\$ 285,00
Pdrio Malbani	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477	2021	R\$ 38.400,00	HL Faria Lima	Av. Horácio Lafay, 160	R\$ 250,00
		Media	R\$ 45.351,66		Media	R\$ 287,50
		Mediana	R\$ 43.898,25		Mediana	R\$ 292,50

Fonte: Capital IQ e Notícias do Mercado

(1) Proposta de aquisição do portfólio do Fundo HSP011 pela HBR Asset Management

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HBR REALTY

Visão Geral da HBR Realty



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"





HBR Realty Empreendimentos S.A.

Visão Geral da HBR Realty

HBR
REALTY

- Fundada em dezembro de 2011 pela família Borenstein, a HBR Realty ascendeu no setor imobiliário com uma estratégia voltada para o **desenvolvimento de ativos de renda urbana**.
- A HBR hoje é considerada uma das principais plataformas de propriedades urbanas do Brasil, com **forte presença no estado de São Paulo**, com destaque para a capital paulista, além de deter ativos em demais estados como Paraná, Pernambuco e Rio de Janeiro.
- A Companhia atua por meio de uma **estratégia flexível de portfólio de ativos**, visando a alocação de recursos em oportunidades com elevado potencial de retorno. Os negócios estão organizados em quatro principais plataformas: **ComVem**, **HBR 3A**, **HBR Malls** e **HBR Opportunities**.

Organograma Societário



Fonte: Relatório da Companhia, Apresentação Institucional 2024.
(1) Last Twelve Months (LTM) 2024.
(2) ABL % HBR.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Receita Líquida ⁽¹⁾

R\$ 154,9 mm

Portfólio

45

Empreendimentos pelo Brasil

Presença Geográfica

18

Cidades Brasileiras

Área Bruta Locável ⁽²⁾

154 mil

Em Operação

120 mil

Em desenvolvimento

HBR Realty Empreendimentos S.A.

Portfólio da HBR Realty

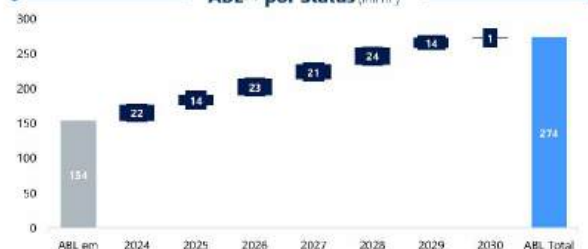
Presença Geográfica

Presente em:

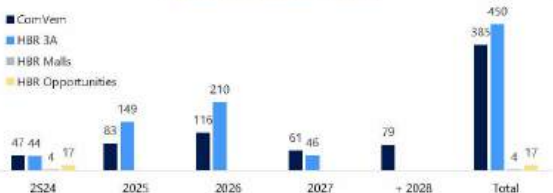
- Cidades no estado de SP
- Cidades no estado do RJ
- Cidade nos estados de PR e PE



ABL ⁽¹⁾ por Status (mil m²)



Capex a Realizar ⁽¹⁾ (R\$ mm)



ABL ⁽¹⁾ por Plataforma (mil m²)



Fonte: Apresentação Institucional 2024 e Relatório de Resultados 2024.
(1) Referência ao 31 de dezembro.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Plataformas Estratégicas

ComVem

Plataforma atrativa para conveniência e serviços essenciais com solução para estratégias *omnichannel*. Reconhecido vetor de crescimento do varejo de proximidade, e presente em 16 cidades.

34

Ativos em operação com ABL total de 41.263 m²
+ 28 ativos em desenvolvimento (+69.805 m²)

3A

Ativos Triple A em regiões premium da cidade e estado de São Paulo, nos principais centros corporativos e financeiros.

2⁽¹⁾

Ativos em operação com ABL total de 17.533 m²
+ 8 ativos em desenvolvimento (+85.851 m²)

Malls

Foco em Shoppings locais dominantes, de renda média, com potencial de avanço para o NOI.

4

Ativos em operação com ABL total de 119.388 m²
+ 2 expansões em desenvolvimento (+10.446 m²)

Opportunities

Abordagem oportunística em diversas classes de ativos com alto retorno de investimento.

5

Ativos em operação com ABL total de 50.580 m²
+ 4 ativos em desenvolvimento (+15.452 m²)

Fonte: Apresentação Institucional 2T24.

(1) Sendo 2 Ativos em Operação e 1 Ativo a ser entregue com contrato de aluguel de longo prazo firmado.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Operacionais – HBR ComVem



Fonte: Apresentação de Resultados 2T24, Apresentação Institucional 2T24 e Relatório de Resultados 2T24.

(1) Same Store Sales.

(2) Same Store Rent.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Operacionais – HBR 3A

HBR 3A

Destaques Operacionais

Foco em ativos 3A ("Triple A") em regiões premium da cidade de São Paulo, nas principais áreas econômicas e financeiras.

- Portfólio se manteve com **100%** de ocupação no 2T24;
- Crescimento de 4,6% do NOI no comparativo com o 2T23;
- Conclusão do contrato de locação monousuário para o empreendimento HBR Corporate Pinheiros (Albert Einstein), e 88% da obra concluída.

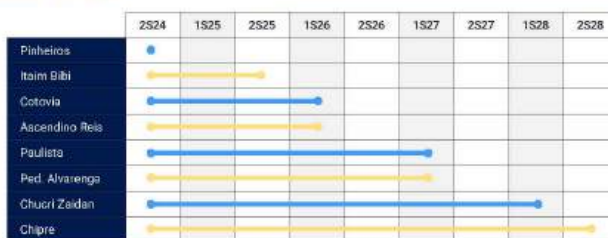
HBR Lead Corporate Faria Lima



HBR Corporate Tower Pinheiros



Próximas Entregas



Fonte: Apresentação de Resultados 2T24, Apresentação Institucional 2T24 e Site de RI da companhia.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

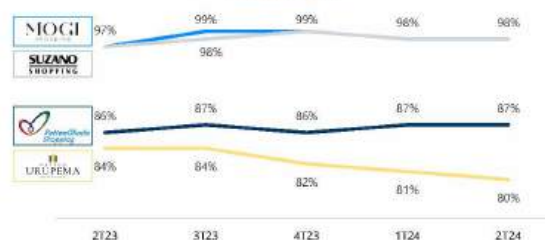
Destaques Operacionais – HBR Malls

HBR Malls

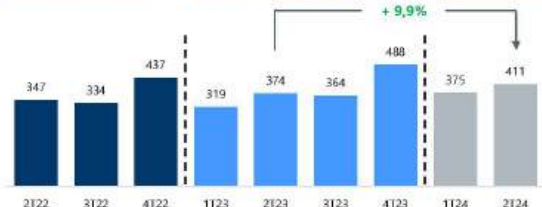
Destaques Operacionais

- Atualmente, a plataforma HBR Malls possui **4 shoppings** em seu portfólio, sendo eles localizados nas cidades de Mogi das Cruzes/SP, Suzano/SP e Olinda/PE.
- As vendas totais dos shoppings no 2T24 **totalizaram R\$ 411,3 milhões**, o montante representa o crescimento expressivo de **10%** em relação ao mesmo período do ano anterior. Todos os shoppings da companhia apresentaram crescimento, na métrica, SSR⁽¹⁾ consolidando o indicador em **3%**.

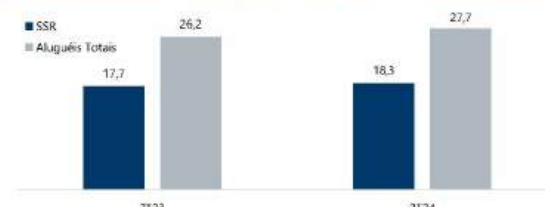
Ocupação (%)



Vendas Totais (R\$ mm)



Aluguéis Totais (R\$ mm)



Fonte: Apresentação de Resultados 2T24, (1) - Same Store Sales

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Operacionais – HBR Opportunities

HBR Opportunities

Visão Geral da Estratégia

A estratégia Opportunities realiza investimentos em diversas classes de ativos imobiliários focados na geração de faturamento com alto retorno, incluindo:

- Hotéis
- + Box Self Storage
- Estacionamento



R\$ 4,3 mi

Receita com Hospedagem no 2724

96,1%

Ocupação concluída no Hotel W SP



Principais Ativos da Estratégia

Hotel Hilton Garden Inn



Taxa de Ocupação média
76%
RevPar⁽¹⁾ médio
R\$ 523
(+19,6% vs 2723)

Ibis Styles Anhembi



Crescimento Receita
+ 50%
(vs 2723)
Crescimento do RevPar⁽¹⁾
+ 11,3%
(vs 2723)

+ Box Self Storage Barueri



Taxa de Ocupação média
82%
(+7,6 p.p. vs 2723)
Receita Bruta
R\$ 1,1 mi
(+13,1% vs 2723)

Fonte: Apresentação de Realidade 2704, Apresentação Institucional 2724 e Site de RI da companhia.
(1) Receita por quarto disponível.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HBR Realty Empreendimentos S.A.

Próximas Entregas



ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 2524

17.242 m² em ABL Total



Hotel W São Paulo

Entrega no 2524

9.642 m² em ABL Total



ComVem Moema

Entrega no 2524

1.945 m² em ABL Total



ComVem Pátio Klabin

Entrega no 2524

7.105 m² em ABL Total



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2525

9.887 m² em ABL Total



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1526

7.157 m² em ABL Total



ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1526

7.822 m² em ABL Total



ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1527

9.319 m² em ABL Total

Fonte: RI da Companhia, Apresentação de Realidade 2704

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Performance de Mercado

Evolução do preço de ação da HBR vs. Volume



HBRE3

- Realização do IPO (ICVM 476) com início das negociações das ações junto à B3 em 26 de janeiro de 2021.
 - Captação bruta de R\$ 729,6 milhões, sendo esta totalmente primária. Preço da Ação IPO: R\$ 18,90.
 - O Capital Social da Companhia pós-oferta: R\$ 1.321.142 mil, representado por 103.188.981 ações.
 - O IPO teve por objetivo suportar o crescimento da Companhia no seu plano voltado para o desenvolvimento de novas propriedades, com ênfase nas plataformas de maior oportunidade de expansão: ComVem e HBR 3A.
- Preço da Ação na Data Base: R\$ 4,90

Fonte: B3, Bloomberg e RFI da companhia.
Data Base: 12/09/2024.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Desempenho Operacional por tipo de Estratégia

R\$ 000	2022	2023	Var. % 22/23	6M23	6M24	Var. % 6M23/24
Receita Líquida Gerencial	136.815	144.654	5,7%	72.332	72.001	(0,5%)
ComVem	15.189	16.371	20,9%	10.696	8.597	(19,6%)
HBR 3A	20.665	21.361	3,4%	10.954	10.374	(5,3%)
HBR Malls	59.655	63.018	5,6%	29.677	32.814	10,6%
HBR Opportunities	36.923	37.895	2,6%	18.988	18.220	(4,0%)
Outras Receitas Holding	4.383	4.009	(8,5%)	2.017	1.996	(1,0%)
R\$ 000	2022	2023	Var. % 22/23	6M23	6M24	Var. % 6M23/24
NOI Gerencial	111.068	118.663	6,8%	59.026	57.355	(2,8%)
ComVem	11.920	13.609	14,2%	7.723	6.167	(20,1%)
HBR 3A	19.478	20.631	5,9%	10.316	10.186	(1,3%)
HBR Malls	49.134	55.176	12,3%	26.151	27.334	4,5%
HBR Opportunities	27.778	26.894	(3,2%)	13.608	12.648	(7,1%)
Outras Receitas Holding	2.758	2.353	(14,7%)	1.228	1.020	(16,1%)
%	2022	2023	Var. % 22/23	6M23	6M24	Var. % 6M23/24
Margem NOI Gerencial	81,2%	82,0%	0,9 p.p.	81,6%	79,7%	(1,9 p.p.)
ComVem	78,5%	74,1%	(4,4 p.p.)	72,2%	71,7%	(0,5 p.p.)
HBR 3A	94,3%	96,6%	2,3 p.p.	94,2%	98,2%	4,0 p.p.
HBR Malls	82,4%	87,6%	5,2 p.p.	88,1%	83,3%	(4,8 p.p.)
HBR Opportunities	75,2%	71,0%	(4,3 p.p.)	71,7%	69,4%	(2,2 p.p.)

Fonte: Apresentação de Resultados 2704 e Release de Resultados 4723.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Demonstrações Financeiras ⁽¹⁾

R\$ 000	2021	2022	2023	2T24	R\$ 000	2021	2022	2023	LTMT24
Caixa e Equivalentes	493.723	306.005	188.582	199.483	Faturamento Líquido	87.902	140.656	153.382	154.872
Contas a Receber	28.398	27.790	59.369	45.172	(-) COGS	(14.049)	(22.299)	(29.103)	(31.705)
Impostos a Recuperar	4.709	9.753	15.384	17.910	Lucro Bruto	73.853	118.357	124.279	123.167
Adiantamentos	14.074	19.443	23.684	58.654	(-) SGA	(29.993)	(33.433)	(46.661)	(49.206)
Outros Ativos	26.229	13.964	182.326	216.339	(-) Outras Receitas e Despesas Não Operac.	12.641	(19.689)	(32.136)	(45.791)
Ativo Circulante	567.133	376.955	469.345	537.558	Var. do valor justo de Propriedades para Invest.	253.039	159.134	388.175	384.338
Impostos Diferidos	61.086	61.085	46.854	46.854	Lucro Operacional	309.540	224.579	433.657	412.508
Investimentos	3.042.395	3.735.338	4.086.921	4.134.728	EBITDA	310.162	225.494	435.634	413.353
Imobilizado	5.349	12.278	9.312	33.636	(+/-) Resultado Financeiro	(99.191)	(77.380)	(96.806)	(108.568)
Outros Ativos	92.397	96.310	76.598	72.716	EBT	210.349	147.199	336.851	308.940
Ativo Não Circulante	3.201.229	3.905.014	4.219.685	4.287.934	(-) Impostos	(29.870)	(26.715)	(69.635)	(67.427)
Total de Ativos	3.768.362	4.281.969	4.689.030	4.825.492	Lucro Líquido	180.479	120.484	267.216	241.513
Endividamento CP	102.482	101.678	89.242	113.466	Cash Flow Operacional	234.165	60.288	(175.878)	(305.309)
Fornecedores	7.775	9.700	14.511	15.555	Cash Flow Investimentos	(1.144.194)	(108.611)	123.450	62.305
Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	36.989	105.795	87.856	96.308	Cash Flow Financeiro	861.623	40.985	29.997	219.543
Partes Relacionadas	63.724	62.003	69.139	24.652	Net Cash	(48.406)	(7.334)	(22.431)	(23.461)
Outros Passivos	26.785	36.242	23.683	35.333	Dívida Total	1.057.774	1.169.849	1.246.193	1.447.492
Passivo Circulante	237.755	315.419	284.631	285.314	Dívida Líquida	574.051	863.844	1.057.611	1.248.009
Endividamento LP	965.292	1.058.171	1.156.951	1.334.026	Liquidez Corrente	2,4x	1,2x	1,6x	1,9x
Impostos Diferidos	146.049	143.287	189.483	185.999	Dívida Total / PL	0,5x	0,5x	0,5x	0,5x
Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	57.880	269.011	317.519	274.137	Dívida Líquida / EBITDA	1,9x	3,8x	2,4x	3,0x
Outros Passivos	9.889	12.617	8.948	9.381	Cobertura de Juros	2,5x	1,9x	3,4x	3,3x
Passivo Não Circulante	1.179.110	1.493.086	1.672.901	1.803.243	ICSD	1,4x	1,0x	2,0x	1,7x
Capital Social	1.321.142	1.295.691	1.286.691	1.296.691					
Participação de Acionistas Minoritários	458.066	544.674	706.947	725.971					
Ajuste de Avaliação Patrimonial	106.854	84.427	74.181	74.181					
Lucros Acumulados	485.380	541.989	650.703	647.289					
Outros	(19.945)	15.483	12.976	2.823					
Patrimônio Líquido	2.351.497	2.473.464	2.731.498	2.736.935					

Fonte: R de HBR Realty
(1) Demonstrações Financeiras auditadas pelo BDO

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBR Realty Empreendimentos S.A.

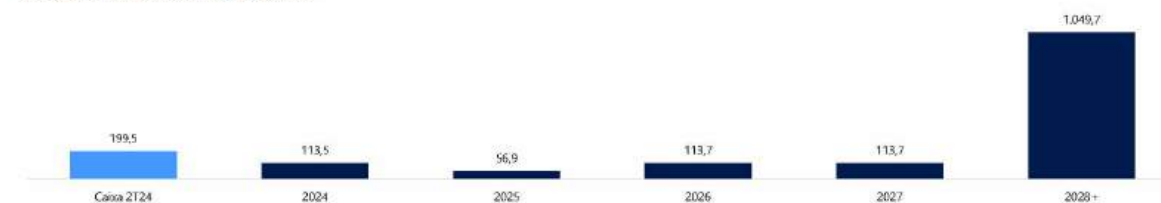
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Abertura do Endividamento ⁽¹⁾

Abertura do Endividamento (R\$ 000)

2T24	R\$ 000	%
Debêntures	538.791	37,2%
Financiamento em Operação	425.530	29,4%
Financiamento em Construção	341.020	23,6%
Capital de Giro	152.648	10,5%
Custos a Amortizar	(10.497)	(0,7%)
Dívida Total	1.447.492	100,0%
Dívida Total (excluindo Financiamento de Obra)	1.106.472	76,4%
(-) Caixa e Equivalentes	(199.462)	-
Dívida Líquida	1.248.010	86,2%

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ mm)



Fonte: Informações Trimestrais 2T24
(1) Demonstrações Financeiras auditadas pelo BDO

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



HBR REALTY

Disclaimer e Contatos



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Disclaimer e Contatos

Este material tem como objetivo a consulta sigilosa a potenciais investidores profissionais para apurar a viabilidade ou o interesse na Potencial Oferta, sendo certo que a presente consulta, não vinculará as partes, para quaisquer fins.

As informações constantes deste material são confidenciais, devendo o presente material bem como a possibilidade de realização da Potencial Oferta serem mantidos em sigilo por seu destinatário até a divulgação do aviso ao mercado ou do anúncio de início de distribuição, na hipótese de continuidade da oferta.

Cabe informar que nenhum trabalho de diligência foi feito pelo BR Partners ou empresas integrantes de seu grupo econômico. Assim, na hipótese de realização da Oferta, os potenciais interessados deverão providenciar e conduzir sua própria investigação e análise dos dados a serem disponibilizados, após aviso ao mercado ou do anúncio de início de distribuição.

Cabe igualmente salientar que o BR Partners não verificou a legitimidade das informações aqui contidas e, portanto, não aceita qualquer responsabilidade a respeito de tais informações.

As informações aqui expostas foram obtidas em fontes que o BR Partners acredita serem confiáveis. No entanto, o BR Partners não assume qualquer responsabilidade a respeito da veracidade das informações nelas expressadas.

Esse material e informações nele contidas não devem ser divulgados para nenhuma pessoa que não seu destinatário, sem o prévio e expresso consentimento do BR Partners ou empresas integrantes de seu grupo econômico. A divulgação do seu conteúdo, sem o prévio consentimento do BR Partners, é proibida.

As informações contidas neste material, incluindo, sem limitação, estimativas e projeções, foram usadas e/ou fornecidas (i) pela Empresa e seus acionistas ou (ii) obtidas através de fontes públicas confiáveis de dados. O BR Partners não realizou e não é obrigado a realizar qualquer verificação, confirmação, auditoria, due diligence ou qualquer procedimento semelhante sobre a precisão, correção e suficiência desses dados. Cada Potencial Investidor deverá contratar seu próprio Assessor Financeiro e elaborar seu próprio modelo de avaliação, caso julgue necessário.

Ao receber esse material, o destinatário aceita, ainda, não fazer fotocópias do mesmo.

Time do BR Partners Responsável

Danilo Catarucci, CFA
danilo.catarucci@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1151
Mobile: +55 (11) 97655-1691

Marcella Marcondes
marcella.marcondes@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1187
Mobile: +55 (11) 98895-8321

André Moraes
andre.moraes@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1177
Mobile: +55 (16) 98198-2828

Caio Rubira
caio.rubira@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1123
Mobile: +55 (11) 99622-6742

BR PARTNERS
Phone: +55 (11) 3704-1000
Av. Brig. Faria Lima, 3.732 - 28th floor
CEP 04538-132, São Paulo - SP, Brazil

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



19. DEFINIÇÕES



19. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário dos CRI”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.
“Alienação Fiduciária de Imóvel”	A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária, pela Devedora, das quotas de sua titularidade representativas de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social da SPE, em favor da Securitizadora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Amortização”	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada conforme previsto no Anexo II ao Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido nos Documentos da Operação).
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	A amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 do Termo de Securitização e com as condições previstas no Termo de Emissão (conforme definido abaixo).
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
“Anúncio de Encerramento da Distribuição”	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).
“Anúncio de Início de Distribuição”	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI e dá ampla divulgação ao Prospecto Definitivo (conforme definido



	abaixo), o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 do Termo de Securitização.
“Agente de Liquidação”	A OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Aviso ao Mercado”	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“B3”	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“CETIP21”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
“Cessão Fiduciária de Recebíveis”	A cessão fiduciária constituída, sob condição suspensiva, pela SPE, do percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração da Fração Ideal ou das Unidades Autônomas, conforme o caso, em favor da Emissora.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes para a liberação de recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, considerando



	eventual deságio na integralização dos CRI, dos quais deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão.
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente nº 99417-7, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
“Conta Liquidante B3”	A conta nº 206-5, agência nº 0001, Banco 535 (Opea Sociedade de Crédito Direto S.A.), de titularidade da Emissora.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora e com a interveniência e anuência da SPE, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
“Coordenador Líder”	O BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28 andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.
“Créditos Imobiliários”	Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais, no montante total de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na respectiva data de emissão, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão, representados pela CCI.



“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 335ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos do Termo de Securitização.
“CRI em Circulação”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pela SPE ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“CVM”	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
“Data de Emissão”	O dia 10 de outubro de 2024.
“Data de Pagamento das Notas Comerciais”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais, conforme Anexo II do Termo de Emissão.
“Data de Pagamento dos CRI”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II do Termo de Securitização.
“Data de Vencimento Final”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 29 de outubro de 2030.
“Despesas”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Despesas Flat”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Devedora”	A emitente das notas comerciais, HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51, cujo principal setor de atividade é o imobiliário.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: (a) feriado declarado nacional na República



	Federativa do Brasil; e (b) os feriados estaduais para o estado de São Paulo.
“Documentos da Operação”	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Prospecto; (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (ix) Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Início de Distribuição; (xi) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (xii) os demais documentos relativos à Oferta dos CRI.
“Documento de Aceitação da Oferta”	O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores (conforme definido abaixo), conforme aplicável, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições do Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A OPEA SECURITIZADORA S.A., acima qualificada.
“Emissão”	A 335ª emissão de CRI da Emissora.
“Empreendimento Alvo da SPE”	O empreendimento imobiliário comercial, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela SPE, controlada pela Devedora, com os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais, conforme identificados no Anexo I do Termo de Securitização.
“Empreendimento(s) Alvo”	Os empreendimentos desenvolvidos pelas demais SPE Incorporadoras, em conjunto com o Empreendimento Alvo da SPE.
“Encargos Moratórios”	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
“Escriturador dos CRI”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada neste instrumento.



“Escritura de Alienação de Imóvel”	A “ <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrada entre a SPE e a Emissora, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
“Escritura de Emissão de CCI”	A “ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI.
“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”	Os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5 do Termo de Securitização.
“Evento de Vencimento Antecipado Automático”	O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização.
“Evento de Vencimento Antecipado”	Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Despesas, no montante inicial de R\$ 122.563,51 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos) (“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 6 (seis) meses de Despesas (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, com recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	O fundo de reserva a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, no montante inicial de R\$ 799.512,26 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e doze reais e vinte e seis centavos) (“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao valor necessário para pagamento de 1 (uma) parcela de Juros Remuneratórios dos CRI (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”), a Devedora deverá recompor o Fundo de



	Reserva ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.
“Garantias”	A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando referidos em conjunto.
“Imóveis”	O percentual de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 208.480 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
“Instituição Custodiante”	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , já qualificado acima, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juros Remuneratórios”	A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1., alínea “(h)”, do Termo de Securitização.
“Lâmina da Oferta”	A lâmina da Oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos CRI.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.



“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
“MDA”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
“Notas Comerciais”	As 78.000 (setenta e oito mil) notas comerciais emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.
“Obrigações Garantidas”	(a) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e/ou da SPE nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
“Oferta dos CRI”	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.
“Operação de Securitização”	A operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído, mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Liquidante B3, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado



	que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, e não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
“Prazo de Distribuição”	O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
“Prospecto Definitivo”	O “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ”, a ser disponibilizado aos Investidores.
“Prospecto Preliminar”	O presente “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ”, a ser disponibilizado aos Investidores.
“Prospecto”	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.



“Resolução CVM 80”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“Resolução CVM 81”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
“SPE”	A HBR 84 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 43.180.385/0001-29.
“SPE Incorporadora(s)”	Empresa(s) controlada(s) pela Devedora desenvolvedoras de Empreendimentos Alvo.
“Termo de Emissão”	O “ <i>Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ” celebrado em 10 de outubro de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, com a interveniência da SPE.
“Termo de Securitização”	O “ <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos S.A.</i> ”, celebrado em 10 de outubro de 2024 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.
“Titulares dos CRI”	Os Investidores detentores dos CRI.
“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”	O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, qual seja, R\$ 1.000,00 (mil reais).
“Valor Nominal Unitário dos CRI”	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja, R\$ 1.000,00 (mil reais).

ANEXOS

ANEXO A	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI E ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO B	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
ANEXO C	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
ANEXO D	DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
ANEXO E	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO F	DECLARAÇÕES DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO A

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI E ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA**



JUCESP
23 08 23



JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5

OPEA SECURITIZADORA

CNPJ nº 02.773.542/0001

NIRE 35.300.157.648



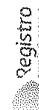
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UH7Z>.





DUCESP

23 08 23

território nacional ou no exterior.

- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e
- (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

(assinaturas na página seguinte)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/3372N-8D7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.



JUCESP

23 08 23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea
Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/3372N-BD774-Q2NTQ-4UHZ7>.

JUCESP
23 08 23
ANEXO

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;



CONCEITO DE AÇÃO

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures



DUCEAP 33 de 33

convertíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.



DUCE SP 2018 23

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

DECLARAÇÃO

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-Q2NT0-4UHZ7>.



DECISÃO

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/3372N-BD7T4-QZNTQ-4UH27>

DECISÃO

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

QUORUM

23 DE 23

- (xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o



DUCESP
23 08 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-Q2NTO-4UHZ7>.



DUCE3P
23 08 23

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

DUCEP
23 08 23

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

DUESSP

23 DE 23

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII

ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

DUCE SP
23 08 23

CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/3372N-BD774-Q2NTQ-4UHZ7>.



QUINTA
23 DE 23

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.



DUCEP
23 08 23

MANIFESTO DE
ASSINATURAS



Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

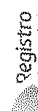
Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

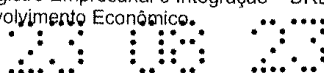
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/ALH6T-77KdY-3LB3W-ETLK5>.



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>.

Registro
de Imóveis



DUCE SP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

ANEXO B

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA



02 12 2020



JUCESP PROTOCOLO
0.922.359/20-9



HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51
NIRE 3530046627-6

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE OUTUBRO DE 2020

Data, Hora e Local: Às 20h00 do dia 26 de outubro de 2020, na sede da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08.780-500.

Convocação e Presença: Dispensadas todas as formalidades de convocação, nos termos do § 4º do Artigo 124 da lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), tendo em vista a presença de acionistas titulares de ações representativas de 100% do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença dos Acionistas.

Composição da Mesa: Os acionistas indicaram o Sr. André Luis de Oliveira Agostinho, Diretor Presidente da Companhia, para presidir a Assembleia, que, por sua vez, indicou o Sr. Luiz Henrique Peres para secretaria-la.

Ordem do Dia: Deliberar, no contexto do processo de abertura de capital da HBR, sobre (i) as informações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, reapresentadas para refletir determinados ajustes contábeis; (ii) o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 3 (três) ações existentes para cada 1 (uma) nova ação, sem alteração do valor do capital social; (iii) a alteração da alínea "k" do Artigo 21 e dos parágrafos primeiro e terceiro do Artigo 30, bem como a inclusão de parágrafo único no Artigo 24 e de novos Artigos 24 e 33 e a consequente renumeração dos demais Artigos do Estatuto; (iv) a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (v) ratificar a destinação dos resultados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019.

Deliberações: Após discutidas as matérias constantes da ordem do dia:

- (i) Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram, em primeiro lugar, aprovar as informações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, reapresentadas para refletir determinados ajustes contábeis, ratificando a destinação do resultado do exercício em referência, conforme registrado nas demonstrações financeiras.



02 12 20

- (ii) Seguindo a ordem do dia, os acionistas deliberaram aprovar o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 3 (três) ações existentes para cada 1 (uma) nova ação ("Grupamento"), de modo que o número de ações em que se divide o capital social da Companhia passará dos atuais 194.966.943 (cento e noventa e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil, novecentos e quarenta e três) para 64.988.981 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e um) ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O valor do capital social da Companhia não será afetado pelo Grupamento, que também não afetará os direitos patrimoniais e políticos das ações de emissão da Companhia e nem o limite do capital autorizado, previsto no Artigo 6º do Estatuto Social. Eventuais frações de ações resultantes do Grupamento serão canceladas, ficando consignado que os acionistas não farão jus a qualquer indenização ou outro direito dessa natureza como resultado do cancelamento das frações em referência.

Em decorrência do Grupamento, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas deliberaram aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 5º. *O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 591.521.551,38 (quinhentos e noventa e um milhões, quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos) dividido em 64.988.981 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e um) ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.*

- (iii) Passando ao terceiro item da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram, em primeiro lugar, alterar a alínea "k" do Artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação;

(k) aprovar as seguintes políticas da Companhia: (i) Política de Transações com Partes Relacionadas; (ii) Política de Remuneração; (iii) Política de Indicação de membros do Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento e Diretoria; (iv) Política de Gerenciamento de Riscos; e (v) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (vi) Política de Divulgação de Informações.

Em seguida os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram alterar os parágrafos primeiro e terceiro do até então Artigo 30 do Estatuto Social (que passa a ser o Artigo 31 após a renumeração do Estatuto), que passam a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo Primeiro. O Comitê de Auditoria é composto por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, indicados pelo Conselho de Administração para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, observados os limites previstos na regulamentação aplicável, observado que na primeira reunião do Comitê de



DECLARAR
02 12 20

Auditoria após a eleição dos seus membros estes deverão se reunir para escolher um dentre eles para atuar como coordenador do órgão.

(...)

Parágrafo Terceiro. É vedada a participação, como membros do Comitê de Auditoria, de diretores da Companhia, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

Ato contínuo, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram incluir um parágrafo único no até então Artigo 24 do Estatuto Social (que passa a ser o Artigo 25 após a renumeração do Estatuto), com a seguinte redação:

Parágrafo Único. As competências específicas dos demais Diretores da Companhia serão fixadas no ato da sua eleição, pelo Conselho de Administração.

Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram incluir novo Artigo 24 no Estatuto Social da Companhia, estabelecendo as competências dos Diretores da Companhia, com a seguinte redação:

Artigo 24. *Compete a cada um dos membros da Diretoria, no âmbito de suas funções e atribuições conforme previstas neste Estatuto e/ou definidas pelo Conselho de Administração:*

- (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e*
- (ii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.*

Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram, ainda, incluir novo Artigo 33 no Estatuto Social da Companhia, com a consequente renumeração dos demais artigos, estabelecendo as competências do Comitê de Auditoria, com a seguinte redação:

Artigo 33. *Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:*

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;*
- (b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;*

01/05/2020
09:12:30

(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e

(f) estabelecer meios para receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

(iv) Passando ao quarto item da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram consolidar o Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar na forma do Anexo I a esta ata.

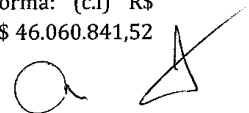
(v) Por fim, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram ratificar a destinação dos resultados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, conforme descrita a seguir:

(a) Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia registrou um prejuízo de R\$ 39.441.879,51 e, portanto, não houve distribuição de lucros;

(b) Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 83.143.078,75, sendo que, após absorção do prejuízo acumulado, o valor de R\$ 2.185.059,96 foi destinado a conta de reserva legal e, uma vez deduzidos os efeitos de mudanças na participação em controladas, (b.i) o valor de R\$ 10.501.784,82 foi destinado para a conta de reserva de lucros a realizar; e (b.ii) o valor de R\$ 31.505.354,46 foi destinado para a conta de reserva de lucros;

(c) Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou lucro líquido de R\$177.884.459,89, tendo o valor de R\$ 8.894.222,99 sido destinado à conta de reserva legal e, uma vez deduzidos os efeitos de mudanças na participação em controladas, (c.i) o valor de R\$ 42.003.809,22 foi destinado para a conta de reserva de lucros a realizar; e (c.ii) o valor de R\$ 126.011.427,67 foi destinado para a conta de reserva de lucros; e

(d) Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou lucro líquido de R\$193.940.385,33, o qual foi destinado da seguinte forma: (c.i) R\$ 9.697.019,27 para a conta de reserva legal; (c.ii) o valor de R\$ 46.060.841,52





02 DEZ 2020

para a conta de reserva de lucros a realizar; e (c.iii) R\$ 138.182.524,55 para a conta de reserva de lucros.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos, para lavratura desta ata, que, lida, conferida e aprovada por unanimidade, sem restrições ou ressalvas, foi assinada pelos acionistas presentes.

Assinaturas: Composição da Mesa - Presidente: André Luis de Oliveira Agostinho; Secretário: Luiz Henrique Peres. Acionistas presentes: Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, Henry Borenstein e Tierra Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Certifico que esta é cópia fiel da ata original, lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

Mesa:


André Luis de Oliveira Agostinho
Presidente da Mesa


Luiz Henrique Peres
Secretário da Mesa







CAPÍTULO II **DO CAPITAL E DAS AÇÕES**

Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 591.521.551,38 (quinhentos e noventa e um milhões, quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos) dividido em 64.988.981 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e um) ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro. Cada ação ordinária confere ao seu titular direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais da Companhia.

Parágrafo Segundo. Fica vedada a emissão de ações preferenciais ou partes beneficiárias pela Companhia.

Parágrafo Terceiro. As ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. Poderão ser cobrados dos acionistas os valores aos quais se refere o Parágrafo 3º do Artigo 35 da Lei 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações")

Parágrafo Quarto. A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sem direito de preferência para os seus acionistas ou com redução do prazo para o seu exercício, cuja colocação seja feita mediante (a) venda em bolsa de valores ou subscrição pública; ou (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

Artigo 6º. O capital social da Companhia poderá ser aumentado até o montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão e as demais condições da respectiva subscrição e integralização das ações emitidas dentro do limite ora referido.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração da Companhia poderá, dentro do limite do capital autorizado: (i) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição; (ii) de acordo com plano aprovado pela assembleia geral, outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades sobre as quais a Companhia detenha o poder de controle, direta ou indiretamente ("Controladas"), sem direito de preferência para os acionistas; (iii) aumentar o capital social da Companhia mediante capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações; e (iv) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações.

CAPÍTULO III **DA ASSEMBLEIA GERAL**

Q X

01/03/2019
09:12:20

Artigo 7º. A Assembleia Geral, convocada e instalada de acordo com a lei e o Estatuto Social, constitui órgão deliberativo da Companhia, com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia, e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 8º. A Assembleia Geral reunir-se-á: (a) ordinariamente, 1 (uma) vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para os fins previstos na Lei das Sociedades por Ações; e (b) extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia o exigirem ou na forma da lei ou deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral será convocada pelo Conselho de Administração ou, ainda, nas demais formas previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria escolhido pelos acionistas presentes à assembleia geral. O presidente da assembleia indicará o secretário da mesa.

Parágrafo Terceiro. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Quarto. Sem prejuízo de outras matérias previstas em lei ou neste Estatuto Social, caberá à Assembleia Geral deliberar sobre transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia, nos termos das normas contábeis em vigor, em valor superior a 10% (dez por cento) do capital social da Companhia, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, desde que tais transações não estejam contempladas no Plano Conjunto aprovado pelo Conselho na forma do Acordo Operacional.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da Lei das Sociedades por Ações e deste Estatuto Social, sendo os membros do Conselho de Administração eleitos pela Assembleia Geral e os membros da Diretoria eleitos pelo Conselho de Administração.

Artigo 10. A remuneração global dos administradores será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

a





DUCEP
02 12 20

Artigo 11. A posse dos membros da Administração far-se-á mediante a assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, o qual deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo Único. Exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral, os membros da Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam empossados seus substitutos, observado o disposto na Seção II deste Capítulo IV.

SEÇÃO II DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Disposições Gerais

Artigo 12. O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral para o mandato unificado de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Artigo 13. O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente, que serão nomeados na mesma Assembleia Geral que eleger seus demais membros.

Parágrafo Único. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 14. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, na forma do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger.

Parágrafo Primeiro. A caracterização do indicado ao Conselho de Administração como conselheiro independente será deliberada pela Assembleia Geral, conforme os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. Em todo caso, serão considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo Segundo. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no caput deste Artigo 14, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Eleição e Substituição

Q



WELBOR WIDE
02 10 20

Artigo 15. Ressalvada a hipótese de eleição pelo sistema de voto múltiplo, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a eleição dos membros do Conselho de Administração ocorrerá pelo sistema de chapas.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que houver chapas concorrentes para a eleição do Conselho de Administração, (a) um mesmo candidato poderá integrar duas ou mais chapas; e (b) cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber o maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 16. Observado o Parágrafo Único deste artigo, no caso de ausência ou impedimento temporário, o Conselheiro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Conselheiro ausente ou temporariamente impedido.

Parágrafo Único. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário de ambos, caberá aos demais membros efetivos escolher, dentre si, aquele que exercerá suas funções interinamente.

Artigo 17. Observado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo deste artigo, no caso de vacância de membro efetivo do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando deverá ser eleito o Conselheiro que completará o mandato do substituído.

Parágrafo Primeiro. No caso de vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, suas funções serão assumidas pelo Vice-Presidente até o final do mandato. No caso de vacância dos cargos de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração, o Conselho de Administração deverá imediatamente nomear os membros que preencherão tais cargos.

Parágrafo Segundo. Para os fins deste Artigo 17, ocorrerá a vacância de um cargo de membro do Conselho de Administração nas hipóteses de destituição, renúncia, morte, incapacidade comprovada, invalidez, impedimento permanente ou ausência injustificada por mais de 2 (duas) reuniões consecutivas, de qualquer dos membros efetivos do Conselho de Administração.

Reunião

Artigo 18. O Conselho de Administração reunir-se-á: (a) ordinariamente, conforme calendário de reuniões aprovado anualmente pela maioria de seus membros; e (b) extraordinariamente, a qualquer tempo, por convocação do seu Presidente, vice presidente ou por deliberação da maioria dos seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria quando os interesses sociais assim o exigirem.

Q

✓



02/12/20

Parágrafo Primeiro. A convocação das reuniões do Conselho de Administração deve ser feita com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. A convocação será enviada aos membros do Conselho por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos que constam da ordem do dia.

Parágrafo Segundo. Em qualquer hipótese, serão dispensáveis as formalidades de convocação quando todos os membros do Conselho de Administração comparecerem à reunião, se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia desta ou, ainda manifestarem-se por escrito a respeito do seu conteúdo.

Artigo 19. As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão com a presença, em primeira convocação, de, no mínimo, metade dos Conselheiros em exercício da Companhia e, em segunda convocação, com a presença de, no mínimo, 3 (três) Conselheiros.

Parágrafo Primeiro. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho de Administração contarão, ainda, com um secretário, nomeado pelo presidente da respectiva reunião.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, serão considerados presentes à reunião e deverão assinar a correspondente ata ou enviar por escrito sua concordância com o respectivo conteúdo.

Parágrafo Terceiro. Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração. As matérias e deliberações tomadas nas reuniões do Conselho de Administração serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes e serão lavradas em atas e registradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 20. Os membros da Diretoria podem participar das reuniões do Conselho de Administração, a convite do Presidente ou do Vice-Presidente do Conselho ou, ainda, mediante deliberação da maioria dos membros, e terão direito a voz, mas não a voto.

Competência

Artigo 21. Além das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e no seu Regimento Interno, compete ao Conselho de Administração:

Q



DISSP
02 12 20

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais da atuação da Companhia;
- (b) eleger e destituir os diretores e fixar suas atribuições, observado o que a respeito dispuser este Estatuto Social e a lei;
- (c) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros atos;
- (d) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas apresentadas pela Diretoria, bem como as demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia;
- (e) nomear ou destituir os auditores independentes, bem como homologar o plano de auditoria interna;
- (f) observadas as disposições legais, aprovar a política de dividendos da Companhia e declarar, no curso do exercício social e até a Assembleia Geral, dividendos intermediários, inclusive a título de antecipação parcial ou total do dividendo mínimo obrigatório, à conta de lucros apurados em balanço semestral, trimestral ou em período menor de tempo ou de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, bem como deliberar sobre a aprovação e o pagamento de juros sobre o capital próprio;
- (g) deliberar, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, acerca de orçamentos de capital e do plano de negócios da Companhia, elaborados pela Diretoria;
- (h) decidir sobre a emissão, pela Companhia, de ações dentro do limite do capital autorizado e propor a emissão de ações em limite superior ao do capital autorizado ou de outros valores mobiliários conversíveis em ações;
- (i) sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, deliberar sobre (a) a emissão de debêntures, inclusive conversíveis em ações dentro limite do capital autorizado, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão; e (b) a emissão pública pela Companhia de quaisquer outros títulos ou valores mobiliários de dívida, independentemente do valor.
- (j) aprovar ou modificar contratos celebrados entre a HBR e os seus acionistas controladores que tenham por objeto o desenvolvimento de novas áreas e projetos nos segmentos de negócios da Companhia;

a



DUPLICATA
02 12 20

- (k) aprovar as seguintes políticas da Companhia: (i) Política de Transações com Partes Relacionadas; (ii) Política de Remuneração; (iii) Política de Indicação de membros do Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento e Diretoria; (iv) Política de Gerenciamento de Riscos; (v) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (vi) Política de Divulgação de Informações.
- (l) examinar e opinar sobre qualquer assunto relativo às atividades da Companhia e de suas Controladas que julgue relevante, bem como assuntos que lhe sejam submetidos pela Diretoria ou pelos comitês e grupos de trabalho em funcionamento, devendo ser necessariamente consultado previamente à tomada de decisão, pela Diretoria, em assuntos relacionados às Controladas cujas matérias constem deste artigo 21, incisos (o) e (s);
- (m) aprovar a aquisição, pela Companhia, de participação em outras sociedades sempre que o valor da respectiva aquisição for superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), bem como orientar a Diretoria quanto à condução geral dos negócios dessas sociedades, no que couber;
- (n) aprovar a assinatura de quaisquer contratos ou constituição de obrigações em valor individual superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (o) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores individuais superiores a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), relacionada com a aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia;
- (p) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores individuais superiores a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), relacionada com a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (q) aprovar a prestação de garantias, pela Companhia, a terceiros ou em sociedades em cujo capital social a Companhia detenha participação, em valor individual superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (r) aprovar, nos termos da Política de Transações com partes relacionadas da Companhia, transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, no valor de até 10% (dez por cento) do capital social da Companhia, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, desde que tais transações não estejam contempladas no Plano Conjunto aprovado pelo Conselho na forma do Acordo Operacional;
- (s) autorizar a realização de atos que importem em renúncia, pela Companhia, de direitos em valor agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);



DUEAP
02 12 20

- (t) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação;
- (u) aprovar a realização de investimentos e despesas de capital não previstos no plano de negócios da Companhia;
- (v) orientar a manifestação do voto da Companhia nas assembleias gerais das sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação: (a) sempre que tiverem por objeto a eleição de membros dos respectivos conselhos de administração; e (b) em quaisquer outras matérias julgadas relevantes.
- (w) aprovar políticas de remuneração, bem como propor plano de participação de administradores e empregados nos lucros e resultados da Companhia;
- (x) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (y) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;
- (z) examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual; e
- (aa) resolver casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia.

Parágrafo Único. A aprovação das matérias descritas nos itens (g), (j), (k) e (r) deste artigo, dependerá do voto favorável da maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia, incluindo o voto favorável de ao menos um dos membros independentes.

Artigo 22. Para fins da verificação dos parâmetros previstos nos itens (m) a (r) do Artigo 21 acima, deverão ser somados os valores relativos a conjuntos de operações realizadas com a mesma finalidade, bem como eventuais aditivos contratuais subsequentes.

Seção III
DIRETORIA



DIOR
02 12 20

Artigo 23. A Diretoria da Companhia é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) Diretores, acionistas ou não, residentes no País, sem designação específica, com exceção do Diretor Presidente e do Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.

Parágrafo Primeiro. Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Na ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente por um Diretor designado pelo Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo Diretor Presidente.

Parágrafo Terceiro. No caso de vacância de qualquer cargo da Diretoria, o substituto pelo restante do prazo do mandato será escolhido pelo Conselho de Administração na primeira reunião realizada a partir da verificação da vacância, observado que no caso de vacância do cargo de Diretor Presidente, o Conselho de Administração deverá, necessariamente, reunir-se no prazo máximo de 15 (quinze) dias após tal evento.

Parágrafo Quarto. Para os fins do parágrafo terceiro deste Artigo 23, o cargo de qualquer Diretor será considerado vago se ocorrer a destituição, renúncia, morte, invalidez, incapacidade comprovada, impedimento permanente ou ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.

Artigo 24. Compete a cada um dos membros da Diretoria, no âmbito de suas funções e atribuições conforme previstas neste Estatuto e/ou definidas pelo Conselho de Administração:

- (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; e
- (ii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

Artigo 25. São competências específicas dos cargos de Diretor Presidente e de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia:

- (a) Diretor Presidente: coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral dos negócios da Companhia, suas controladas e suas subsidiárias, propor as metas de desempenho da administração da Companhia e exercer todas as demais atribuições que lhe forem determinadas pelo Conselho de Administração; e
- (b) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores: elaborar e administrar as estratégias financeiras da Companhia e preparar as demonstrações financeiras da

Q



WELBOR WIDE
02 12 30

Companhia e das suas controladas e subsidiárias e representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, os seus acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais.

Parágrafo Único. As competências específicas dos demais Diretores da Companhia serão fixadas no ato da sua eleição, pelo Conselho de Administração.

Artigo 26. Os Diretores terão plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, de acordo com as suas atribuições e sujeitos ao cumprimento das exigências estabelecidas em lei e neste Estatuto Social.

Artigo 27. Observadas as competências individuais definidas neste Estatuto Social ou pelo Conselho de Administração, a Diretoria poderá realizar reuniões colegiadas sempre que convocada por qualquer dos Diretores.

Parágrafo Primeiro. As reuniões da Diretoria somente se instalarão com a presença, em primeira convocação, de, no mínimo, metade dos Diretores em exercício da Companhia e, em segunda convocação, com, no mínimo, um terço dos membros da Diretoria, sendo certo que, em qualquer hipótese, as reuniões da Diretoria somente se instalarão com a presença de, no mínimo, 2 (dois) Diretores.

Parágrafo Segundo. Cada Diretor em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões da Diretoria. As matérias e deliberações tomadas nas reuniões da Diretoria serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes.

Artigo 28. A representação ativa e passiva da Companhia será sempre exercida por, pelo menos, 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por um Diretor em conjunto com um procurador com poderes especiais e específicos, ou por 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos.

Artigo 29. Os instrumentos de mandato serão sempre assinados por 2 (dois) Diretores da Companhia e não poderão ter prazo superior a 1 (um) ano, salvo aqueles para fins judiciais ou para representação em processos administrativos, que poderão ser por prazo indeterminado. Os instrumentos de mandato deverão conter uma descrição pormenorizada dos poderes outorgados aos procuradores da Companhia.

Artigo 30. A Companhia poderá ser representada por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) procurador, com poderes específicos e especiais, agindo isoladamente nas seguintes circunstâncias: (a) em assuntos de rotina perante os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista; (b) na cobrança de quaisquer pagamentos devidos à Companhia; (c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; (d) no endosso de instrumentos destinados à cobrança ou depósito em nome da Companhia; (e) na representação da Companhia nas Assembleias Gerais de suas Controladas e

Q

Q



02 12 20

- (b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;*
- (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;*
- (d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;*
- (e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e*
- (f) estabelecer meios para receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.*

Artigo 34. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar outros comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração ou terceiros que preencham os requisitos legais e regulamentares para exercerem o cargo de administradores da Companhia.

CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL

Artigo 35. A Companhia terá um Conselho Fiscal com as atribuições estabelecidas em lei, e será constituído por, no mínimo, 3 (três), e no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes.

Parágrafo Primeiro. O Conselho Fiscal funcionará em caráter não permanente e somente será instalado mediante convocação dos acionistas, de acordo com as disposições legais.

Primeiro Segundo. Caberá ao Conselho Fiscal, sempre que instalado, aprovar um regimento interno, que estabelecerá as regras gerais relativas a seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo Terceiro. A posse dos membros do Conselho Fiscal far-se-á mediante a assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, o qual deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO FISCAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



02 12 20

Artigo 36. O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social, serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo, a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral dos acionistas.

Parágrafo Único. A Companhia levantará balanços intermediários, observando as disposições legais aplicáveis.

Artigo 37. O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento.

Artigo 38. Os acionistas terão o direito de receber, como dividendo obrigatório de que trata a Lei das Sociedades por Ações, 25 % (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício social.

Parágrafo único. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório referido no caput ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 39. Sem prejuízo ao dividendo obrigatório previsto no artigo 37 acima, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital preparado pela Diretoria e previamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 40. Todo o lucro líquido não destinado (a) à reserva legal; (b) à reserva para contingências; (c) à reserva de lucros a realizar; ou (d) à retenção de lucros previstos em orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral de acionista, deverá ser distribuído aos acionistas como dividendo.

Artigo 41. Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes.

Artigo 42. A Companhia poderá, ainda, inclusive por deliberação do Conselho de Administração, pagar juros sobre o capital próprio, na forma e limites da legislação aplicável.

Artigo 43. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos.

Artigo 44. Os dividendos distribuídos e não reclamados no prazo de 3 (três) anos reverterão em favor da Companhia.

e venha a ser definido



01/06/2020
02 12 20

pela CVM; em ambos os casos, ajustado por eventos societários posteriores, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária. Em qualquer hipótese, o preço ofertado deverá ser atualizado pela Taxa Selic até a data do efetivo lançamento da Oferta.

Parágrafo 2º. Para fins de apuração do valor indicado no item (iii) do Parágrafo 1º acima, o Conselho de Administração da Companhia deverá selecionar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia e de seus administradores, em até 15 (quinze) dias da comunicação pelo Adquirente do atingimento da Participação Relevante. Caso, por qualquer razão, o Conselho de Administração utilize prazo adicional para seleção da referida empresa, igual número de dias adicionais deverá ser acrescido ao prazo máximo fornecido ao Adquirente para publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante, nos termos do §5º deste Artigo. Os custos de elaboração do laudo de avaliação devem ser suportados integralmente pelo Adquirente.

Parágrafo 3º. Na hipótese de o atingimento da Participação Relevante envolver, ainda que parcialmente, a aquisição indireta de ações ou valores mobiliários de emissão da Companhia no período de 6 (seis) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, o Adquirente deverá apresentar demonstração justificada do valor pago por ação ou valor mobiliário na referida aquisição.

Parágrafo 4º. O preço por ação determinado na forma do Parágrafo 1º acima deverá ser pago pelo Adquirente no momento da liquidação da Oferta, à vista e em moeda corrente nacional.

Parágrafo 5º. O edital da Oferta deverá ser divulgado pelo Adquirente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de atingimento da Participação Relevante e deverá incluir a obrigação do Adquirente de adquirir, por 90 (noventa) dias a contar da liquidação da Oferta, até a totalidade das ações de emissão da HBR de titularidade dos acionistas remanescentes que não venderem ações na Oferta, pelo mesmo preço por ação ofertado na Oferta, atualizado pela taxa SELIC, ficando a obrigação condicionada a que, com a liquidação da Oferta, o Adquirente tenha atingido participação acionária superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia.

Parágrafo 6º. O Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou exigências relativas à Oferta formuladas pela CVM ou pela B3, com base na legislação e regulamentação aplicáveis, dentro dos prazos máximos prescritos.

Parágrafo 7º. A exigência de realização da Oferta pelo Adquirente não excluirá a possibilidade de outro acionista da HBR ou, ainda, a própria Companhia, formular oferta pública de aquisição de ações concorrente, observadas as condições previstas neste Artigo.



01/06/2019
02:10:20

Artigo 51. A obrigação de realizar a Oferta prevista neste Capítulo não se aplica à pessoa ou Grupo que se tornar titular de Participação Relevante em decorrência: (i) do atingimento involuntário de participação, resultante do cancelamento de ações da Companhia, ou sucessão legal, desde que a pessoa ou Grupo: (a) comunique à Companhia, em até 5 (cinco) dias úteis contados do atingimento da Participação Relevante, por meio de comunicação escrita dirigida ao Diretor de Relações com Investidores, a sua intenção de utilizar a faculdade prevista neste item; e (b) venda, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da notificação referida em (a), em bolsa de valores, as ações ou valores mobiliários de emissão da Companhia que excederem a Participação Relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; (iv) da subscrição de ações da Companhia em uma emissão aprovada em Assembleia Geral em que o preço de emissão das ações tenha sido fixado com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária; e (v) na hipótese de alienação do controle da Companhia, na qual incidirá a obrigação de realizar a oferta pública prevista no artigo 254-A da Lei das Sociedades por Ações e na Seção XI do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 52. Na hipótese de o Adquirente não cumprir as obrigações impostas neste Capítulo, inclusive no que diz respeito ao atendimento de prazos para atendimento de eventuais solicitações ou exigências relativas à Oferta formuladas pela da CVM ou pela B3, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Adquirente, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos do Adquirente também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurados em lei.

Parágrafo 2º. A suspensão de direitos cessará logo que cumprida a obrigação

CAPÍTULO XI **JUÍZO ARBITRAL**

Artigo 53. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros dos seus comitês e membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, de acordo com o Regulamento da Câmara em vigor à época da instauração do procedimento arbitral, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, membros dos comitês e membros do Conselho Fiscal, em especial decorrentes das disposições contidas na Lei das Sociedades Anônimas, Lei nº 6.385/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além

Q

Figure 1 is a schematic representation of the experimental design. It is divided into two main sections: 'Pretest' and 'Main Experiment'. The 'Pretest' section includes a 'Pretest' box with a 'Pretest' label and a 'Pretest' box with a 'Pretest' label. The 'Main Experiment' section includes a 'Main Experiment' box with a 'Main Experiment' label and a 'Main Experiment' box with a 'Main Experiment' label.

* * *

ANEXO C

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA
335ª EMISSÃO DA



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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 14.785.152/0001-51

Datado de
10 de outubro de 2024



ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	28
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	32
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO.....	33
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI37	
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	~~42~~ 43
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	48
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	~~51~~ 52
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	61
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL.....	63
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	~~66~~ 67
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	72
14.	PUBLICIDADE	74
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	74
16.	NOTIFICAÇÕES	~~74~~ 75
17.	RISCOS.....	75
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	~~83~~ 84
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	84
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA	84
21.	FORO	85



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por meio deste, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 335ª emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (a) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (b) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer



outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário dos CRI”

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

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo), a ser constituída nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

A alienação fiduciária, pela Devedora, das quotas de sua titularidade representativas de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social da SPE, em favor da Securitizadora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

“Amortização”

A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada conforme previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa”

A amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido nos Documentos da Operação).

“Amortização Extraordinária Obrigatória”

A amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização e com as condições previstas no Termo de Emissão (conforme definido abaixo).

“ANBIMA”

A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).

“Anúncio de Início de Distribuição”

O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações



“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.

“Aviso ao Mercado”

O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“Agente de Liquidação”

A OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

“B3”

A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A cessão fiduciária constituída, sob condição suspensiva, pela SPE, do percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração da Fração Ideal ou das Unidades Autônomas em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.vrxyg-ek2tz-7xw5a-282gg.org.br/validate>





<u>“Código Civil”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<u>“Condições Precedentes”</u>	As condições precedentes para a liberação de recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, considerando eventual deságio na integralização dos CRI, dos quais deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 99417-7, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
<u>“Conta Liquidante B3”</u>	A conta 206-5, agência 0001, banco 535 (Opea Sociedade de Crédito Direto S.A.), de titularidade da Emissora.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora e com a interveniência e anuência da SPE, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
<u>“Coordenador Líder”</u>	O BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de



distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais, no montante total de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na respectiva data de emissão, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão, representados pela CCI.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 335ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pela SPE ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.

“Data de Emissão”

O dia 10 de outubro de 2024.



<u>“Data de Pagamento das Notas Comerciais”</u>	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais, conforme Anexo II do Termo de Emissão.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento Final”</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 29 de outubro de 2030.
<u>“Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Flat”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	A emitente das Notas Comerciais, HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51, cujo principal setor de atividade é o imobiliário.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: (a) feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (b) os feriados estaduais para o estado de São Paulo.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Prospecto; (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (ix) o Anúncio de Início de Distribuição; (x) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (xi) o Aviso ao Mercado; e (xii) os demais documentos relativos à Oferta dos CRI.



“Documento de Aceitação da Oferta”

O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores (conforme definido abaixo), conforme aplicável, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.

“Emissão”

A 335ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimento Alvo da SPE”

O empreendimento imobiliário comercial, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela SPE, controlada pela Devedora, com os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais, conforme identificados no Anexo I do Termo de Securitização.

“Empreendimento(s) Alvo”

Os empreendimentos desenvolvidos pelas demais SPE Incorporadoras, em conjunto com o Empreendimento Alvo da SPE.

“Encargos Moratórios”

Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.

“Escrutador dos CRI”

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada neste instrumento.

“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel”

A “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrada entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.



“Escritura de Emissão de CCI”

A “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI.

“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”

Os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”

O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Despesas, no montante inicial de R\$ 122.563,51 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 6 (seis) meses de Despesas (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, com recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva a ser constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da integralização dos CRI, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, no montante inicial de R\$ 799.512,26 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e doze reais e vinte e seis centavos) (“Valor



	<u>Inicial do Fundo de Reserva</u>”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao valor necessário para pagamento de 1 (uma) parcela de Juros Remuneratórios dos CRI (“<u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u>”), a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora nesse sentido.
“ <u>Garantias</u> ”	A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis , quando referidos em conjunto.
“ <u>Imóvel</u> ”	O percentual de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 208.480 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , já qualificado acima, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(h)”, deste Termo de Securitização.
“ <u>Lâmina da Oferta</u> ”	A lâmina da Oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos CRI.
“ <u>Lei 6.404</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.



“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Lei 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

“Notas Comerciais”

As 78.000 (setenta e oito mil) notas comerciais emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.

“Obrigações Garantidas”

(a) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda,



“Oferta dos CRI”

as Despesas; e (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e/ou da SPE nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.

“Operação de Securitização”

A operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Liquidante B3, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só



“Prazo de Distribuição”

responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Prospecto Definitivo”

O “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores.

“Prospecto Preliminar”

O “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores.

“Prospecto”

O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados.



“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.

“SPE”

A **HBR 84 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 43.180.385/0001-29.

“SPE Incorporadora(s)”

Empresa(s), controlada(s) pela Devedora, desenvolvedora(s) de Empreendimentos Alvo.

“Termo de Emissão”

O “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” celebrado em 10 de outubro de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, com a interveniência da SPE.

“Termo de Securitização”

O presente instrumento.



“Titulares dos CRI”

Os Investidores detentores dos CRI, nos termos da cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”

O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, qual seja, R\$ 1.000,00 (mil reais).

“Valor Nominal Unitário dos CRI”

O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja, R\$ 1.000,00 (mil reais).

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da série única da 335ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O Regime Fiduciário constituído neste Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.



2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante e será devidamente registrada na B3.

2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IX** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia.

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, à verificação do 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.

2.4. **Características dos Créditos Imobiliários:** As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

2.5. **Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários:** Nos termos do Termo de Emissão, os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou das SPE Incorporadoras, conforme descritos no Anexo I ao Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE no imóvel objeto da matrícula nº 208.480 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (“**Imóvel**” e “**Empreendimento Alvo da SPE**” e, este último, em conjunto com os demais empreendimentos desenvolvidos pelas demais SPE Incorporadoras, “**Empreendimentos Alvo**”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

2.5.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

2.5.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Termo de Emissão e no **Anexo VII** a este Termo de Securitização.

2.5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento a este Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos



relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora.

2.5.2.2. O cronograma indicativo constante do Termo de Emissão, conforme aplicável, e do **Anexo VII** a este Termo de Securitização, é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo não será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista no Termo de Emissão ou de resgate antecipado dos CRI.

2.5.2.3. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.5.2.1 acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento a este Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.

2.5.2.4. Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados aos desenvolvimentos dos Empreendimentos Alvo.

2.5.3. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro, nos termos do Anexo III do Termo de Emissão ("Relatório Semestral"), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.5.3 acima; e (ii) em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, relatórios de medição de obras, cronograma físico-financeiro, comprovantes de pagamento ou transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis



que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”).

2.5.4. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.5.6 abaixo.

2.5.5. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.5.6. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão do Termo de Emissão, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos do Termo de Emissão.

2.5.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.5 acima.



2.5.8. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.5.9. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, com base em decisão judicial ou administrativa, incorrer, em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

2.5.9.1. O valor da indenização prevista nesta cláusula 2.5.9 acima está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(a)** da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(b)** dos Encargos Moratórios estabelecidos neste Termo de Securitização, caso aplicável.

2.5.9.2. A Devedora obrigou-se, no âmbito do Termo de Emissão, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Emissora perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação ou documento e/ou declaração da Devedora, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

2.5.10. A Devedora declarou-se, nos termos do Termo de Emissão, responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Emissora para fins de renovação da declaração constante do Termo de Emissão.

2.5.11. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela



Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios, devendo ser considerados suficientes, a critério da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado, às expensas da Devedora ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

2.5.12. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que, em caso de distribuição parcial dos CRI, os Empreendimentos Alvo contarão com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s) e/ou contratação de plano empresário como fonte alternativa de financiamento.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Liquidante B3 e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.7. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas



atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e demais encargos, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.9. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (b) a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (c) a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (d) o Fundo de Despesas; e
- (e) o Fundo de Reserva.

2.9.1. Relativamente à Alienação Fiduciária de Imóvel, para a realização do Empreendimento Alvo da SPE, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, realizar a unificação das matrículas, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da SPE ou da Devedora, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo da SPE.

2.9.1.1. A desoneração da Alienação Fiduciária de Imóvel prevista na cláusula 2.9.1 acima deverá ser requerida quando esta for a última providência necessária para o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel.

2.9.2. Adicionalmente ao disposto na cláusula 2.9.1 acima, as Partes desde já se comprometem a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a rerratificar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel”), sendo certo que o prazo para a celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel não deverá ultrapassar 90 (noventa) dias contados da



data de desoneração prevista na cláusula 2.9.1 acima, de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

- a) o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) ou, preferencialmente, a totalidade de determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo da SPE, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE, selecionadas a critério da Devedora, cujo valor total seja equivalente a, no mínimo, o necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), e identificadas na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo da SPE que não integrem o conceito de Unidades Autônomas não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 2.9.2 (“Unidades Livres”); ou
- b) a fração ideal do Empreendimento Alvo da SPE correspondente às Unidades Autônomas que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 2.9.2 (“Fração Ideal Livre”).

2.9.3. O registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 2.9.2 acima deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogável por uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

2.9.4. A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos na cláusula 2.9.3 acima) sobre o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) ou, preferencialmente, sua totalidade, e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.9.5. Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela SPE em eventual financiamento à produção, conforme previsto na cláusula 2.9.6 abaixo.

2.9.6. A SPE poderá eventualmente celebrar um financiamento à produção para captação de



recursos remanescentes necessários ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE.

2.9.6.1. A celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, previsto na cláusula 2.9.2 acima, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que as Partes se comprometem a celebrar eventuais documentos que se façam necessários para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, em tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual financiamento à produção.

2.9.6.2. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal e/ou sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso, a alienação fiduciária das Unidades Autônomas e/ou da Fração Ideal não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre ou sobre as Unidades Livres em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes umas das outras.

2.9.7. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência dos eventos previstos na cláusula 2.9.2 acima, a soma valor de liquidação forçada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, conforme o caso, constante em laudo de avaliação a ser apresentado pela Devedora ("Valor de Liquidação Forçada"), nos termos da cláusula 2.9.7.1 abaixo, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia").

2.9.7.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação, pela Devedora, de cada um dos laudos de avaliação elaborados para fins de avaliação do Valor de Liquidação Forçada, o que ocorrerá nos seguintes momentos (cada uma, uma "Data de Verificação"): (i) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE; (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo da SPE pela Devedora; e (iii) após a apresentação do laudo indicado no item ii acima, a cada 2 (dois) anos contados desde a apresentação do último laudo. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI o resultado de cada verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para fins de acompanhamento.

2.9.7.2. As partes do Termo de Emissão acordaram que o laudo referido na cláusula 2.9.7.1 acima poderá ser elaborado qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e (iv) Engobanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



2.9.7.3. Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia em qualquer Data de Verificação, a Emissora enviará notificação à Devedora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

2.9.7.4. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, e que façam parte do Empreendimento Alvo da SPE, livres de quaisquer ônus ou gravames, não sendo necessária, nesta hipótese a aprovação pelos titulares dos CRI dos novos imóveis a serem outorgados em alienação fiduciária, observado o previsto na cláusula 2.9.7.5 abaixo, desde que seja verificada a suficiência dos novos imóveis para recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme apurado com base no Valor de Liquidação Forçada; (ii) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e que não façam parte do Empreendimento Alvo da SPE, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que (a) tenham finalidade comercial, (b) sejam localizados na cidade de São Paulo e (c) enquadrem-se como empreendimentos de alto ou altíssimo padrão, mediante aprovação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto na cláusula 2.9.7.5 abaixo; ou (iii) a amortização extraordinária das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.7.5. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 2.9.7.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 2.9.7.2 acima, a Devedora deverá apresentar novos imóveis à Emissora, necessariamente pertencentes ao Empreendimento Alvo da SPE, não sendo necessária a realização de auditoria para recomposição da Razão Mínima de Garantia com os referidos imóveis, bastando, para tanto, a apresentação, pela Devedora à Emissora, das matrículas atualizadas das respectivas unidades demonstrando que referido imóveis se encontram livres de quaisquer ônus ou gravames, de qualquer natureza. Nesse caso, a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis deverá ser feita mediante a celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária de imóveis em termos substancialmente iguais aos da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá estar concluído em até 60 (sessenta) dias contados da apresentação dos novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo da SPE pela SPE à Emissora, ressalvada a prorrogação por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de



imóveis competente. Caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo aqui estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 do Termo de Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.7.6. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 2.9.7.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 2.9.7 acima, a SPE deverá enviar notificação à Emissora indicando novos imóveis à Emissora acompanhada (i) de relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Devedora.

2.9.7.6.1. A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 2.9.7.6 acima, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia.

2.9.7.6.2. Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou rerratificado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos desta cláusula 2.9.7.6. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 do Termo de



Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.7.7. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (iii) da cláusula 2.9.7.4 acima, a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 do Termo de Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.7.8. Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Devedora ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado, que deverá ser recomposto nos termos aqui previstos.

2.9.7.9. Caso a Devedora descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos no Termo de Emissão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, com o que a Devedora concordou plenamente.

2.9.8. Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A partir da ocorrência dos eventos previstos na cláusula 2.9.2 acima, a Emissora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”) pela SPE, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais, no percentual equivalente a 100% (cem por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, que deverá corresponder, no mínimo, ao Valor de Liquidação Forçada (a ser indicado como valor de avaliação para fins de leilão na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel) (“Valor Mínimo de Venda”), sendo certo que o valor remanescente, caso exista, deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de sua titularidade, qual seja, a conta corrente nº 856-7, da agência 3374 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237) (“Conta da SPE”), desde que a Emitente e a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.



2.9.8.1. Ficou estabelecido entre as partes do Termo de Emissão que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais, decorrente da venda das Unidades Autônomas, deverá ocorrer apenas mediante o recebimento do valor integral de venda da respectiva Unidade Autônoma ou -Fração Ideal, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, observado o Valor Mínimo de Venda, independentemente do efetivo recebimento deste valor pela SPE, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

2.9.9. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.10. Nos termos do Termo de Emissão e da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora e a SPE se comprometeram a manter o Imóvel, a Fração Ideal e as Unidades Autônomas livres de quaisquer ônus ou gravames, ainda que em caráter superveniente.

3. Identificação dos CRI e Forma de Distribuição

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

- (a) **Emissão:** 335^a;
- (b) **Série:** A Emissão será realizada em série única.;
- (c) **Quantidade de CRI:** 78.000 (setenta e oito mil) CRI, observada a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial dos CRI;
- (d) **Revolvência:** não há;
- (e) **Valor Global da Emissão:** R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais);
- (f) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (h) **Juros Remuneratórios dos CRI:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário



disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente “Data de Integralização dos CRI”) ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (“Juros Remuneratórios”), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

- (i) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Obrigatório ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o pagamento devido na Data de Vencimento (“Amortização Programada”), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (j) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 27 de novembro de 2024;
- (m) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (n) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (o) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (p) **Data de Emissão:** 10 de outubro de 2024;
- (q) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (r) **Data de Vencimento Final:** 29 de outubro de 2030;
- (s) **Prazo de vencimento:** 2.210 (dois mil e duzentos e dez) dias;
- (t) **Garantia flutuante:** não há;
- (u) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Imóvel, a



Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

- (v) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (w) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (x) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (y) **Subordinação:** não há;
- (z) **Categoria:** comercial;
- (aa) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (bb) **Tipo de Segmento:** corporativo;
- (cc) **Tipo de Contrato com lastro:** termo de emissão de notas comerciais; e
- (dd) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** não há.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem distribuídos deverão ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo



de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários.

3.3.1. Considerando a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o quanto disposto nesta cláusula 3.3, os Investidores Qualificados poderão, por meio do Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- a) Da totalidade dos CRI; ou
- b) De uma quantidade mínima de CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

3.3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados.

3.3.3. No caso do item “b” da cláusula 3.3.2 acima, os Investidores Qualificados deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse dos Investidores em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.3.4. Para fins da cláusula 3.3.2 acima, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos itens (a) e (b) da cláusula 3.3.2 acima.

3.3.5. Os CRI serão subscritos pelos Investidores Qualificados por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta, sendo que a assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta fica dispensada para os investidores que sejam considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM, e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, se aplicável, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e
- (d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

3.3.6. O Coordenador Líder poderá convidar, a seu exclusivo critério, Instituições Participantes (conforme definido no Contrato de Distribuição) com a finalidade de auxiliá-lo na colocação de Oferta, por meio da assinatura de termo de adesão do Contrato de Distribuição, nos termos do



Contrato de Distribuição.

3.4. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, bem como as Condições Precedentes para Integralização dos CRI (conforme definido abaixo), o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo, em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição (“Prazo de Distribuição”), conforme o caso, devendo o Coordenador Líder divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, o Coordenador Líder deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se negociados com o público investidor em geral, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Qualificados.

3.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre os Investidores nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

4. Subscrição, Integralização e Titularidade dos CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, estando dispensada a assinatura de Documento de Aceitação da Oferta para os investidores considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

4.2. Integralização dos CRI: O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização poderá sofrer ágio ou deságio em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda



fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.2.1. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Emissora, das seguintes condições (“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”):

- a) Constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão;
- b) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam a realização da Operação de Securitização;
- c) Recebimento, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e assinatura de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas.

4.3. Titularidade dos CRI: Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



VNb - Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI consideradas para os Juros Remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento dos CRI ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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



onde:

Spread = 1,5000;

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (viii) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação substituto legal da Taxa DI, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Devedora não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Emissora poderá, a seu



exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

5.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$A_{ai} = (VN_b \times T_{ai})$$

onde:

A_{ai} - valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b - conforme definido anteriormente.

T_{ai} - taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - T_{ai}" do cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

S_{di} - saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna Saldo Devedor do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.3. Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado da seguinte forma:

$$P_i = A_{ai} + J$$

onde:

P_i - valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

A_{ai} - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

5.4. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de Pagamento dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.



5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários prevista no Termo de Emissão.

6.2. Sem prejuízo da Amortização dos CRI prevista na cláusula acima e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista na cláusula 6.3 abaixo, a Devedora poderá, a qualquer momento, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme previstas no Anexo II ao Termo de Emissão (“Data de Pagamento das Notas Comerciais”), mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido (a) amortizações extraordinárias do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) o resgate antecipado integral das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”). Os recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, serão utilizados pela Emissora para amortização extraordinária dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.

6.3. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.9.4, 5.3.9.5, 5.3.9.9 e 5.3.10 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) o resgate antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

6.3.1. Os recursos destinados pela Devedora para a Amortização Extraordinária Facultativa, para a Amortização Extraordinária Obrigatória, para o Resgate Antecipado Facultativo ou para o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, bem como eventuais recursos decorrentes da excussão das Garantias, serão apropriados para pagamento dos valores devidos em razão das Notas Comerciais, e, consequentemente, dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade disposta na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.

6.4. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado das Notas Comerciais deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a Amortização Extraordinária Facultativa e o Resgate Antecipado



Facultativo das Notas Comerciais deverão ser precedidos de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e ocorrer em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais, sendo certo que a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.5. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais. A Emissora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estarão vinculadas, observado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora e/ou pela SPE, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pela SPE;
- iv. requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou a SPE não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou da SPE, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- vii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou da SPE oriundas do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;



- viii. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou da SPE, contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;
- ix. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou da SPE, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;
- x. vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Emitente e/ou pela SPE com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Devedora e/ou da SPE decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora, em até 15 (quinze) dias contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- xi. não pagamento pela Devedora e/ou pela SPE de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;
- xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da SPE, sem que haja a prévia autorização da Emissora exceto por qualquer reorganização societária que não altere o controle da Devedora e/ou da SPE;
- xiv. caso, (a) qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexecutável ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; (b) seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais



Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou (c) ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando razoavelmente solicitado pela Emissora, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;

- xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora;
- xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;
- xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
- xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pela SPE, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou pela SPE de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;
- xix. questionamento judicial pela Devedora e/ou pela SPE de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- xx. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;



- xxi. a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura do Termo de Emissão, do comprovante de registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada do Imóvel, demonstrando, ainda, que esta se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de imóveis competente, desde que diligentemente cumprida;
- xxii. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;
- xxiii. a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro da ata da RCA da Emitente perante a JUCESP;
- xxiv. nos termos da cláusula 5.3.4 do Termo de Emissão, a não celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária em garantia sobre as Unidades Autônomas ou sobre a Fração Ideal, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel, objeto da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como o não registro do referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente no prazo estabelecido na cláusula 5.3.9.5 do Termo de Emissão, sendo certo que o referido registro deverá ser comprovado por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, demonstrando, ainda, que estas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- xxv. o não arquivamento da alteração do contrato social da SPE na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;
- xxvi. caso haja o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia e a Devedora não realize a sua recomposição ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, nos prazos e nas condições previstas no Termo de Emissão;
- xxvii. constituição de qualquer ônus sobre o Empreendimento Alvo da SPE, ressalvadas as hipóteses previstas nos Documentos da Operação, dentre elas a outorga das Garantias, a eventual contratação de financiamento à produção para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, ou se previamente aprovado pela Emissora, conforme orientado pelos Titulares dos CRI;
- xxviii. condenação da Devedora e/ou da SPE, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança



ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”); condenação da Devedora e/ou da SPE, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo;

xxix. condenação da Devedora e/ou da SPE, em qualquer instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou;

xxx. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão.

6.5.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estão vinculadas, na hipótese de não pagamento pela Devedora, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).

6.6. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3. Adicionalmente, caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3.

7. Obrigações da Emissora

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se



obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) disponibilizar, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (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;
- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações



- financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;
 - (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
 - (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
 - (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
 - (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
 - (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
 - (p) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
 - (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
 - (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;



- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e
- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



- (d) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários representados pela CCI 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 o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (g) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro da Emissão e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) 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;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas
 - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
 - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
 - (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora;
 - (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos



administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou



garantem a Oferta dos CRI;

- (u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (v) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

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

8. Regime Fiduciário, Administração do Patrimônio Separado e Prioridade nos Pagamentos

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; e (vii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos 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.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em



até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento de exercício social se dará em 30 de setembro de 2025.

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

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 8.9.2 abaixo, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos meses subsequentes, atualizada anualmente pelo IGP-M até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Guarda dos Documentos da Operação: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via dos Documentos da Operação, na forma eletrônica.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto caso a Devedora não aporte recursos e não existam recursos no Fundo de Despesas para este fim;
- (ii) pagamento de Encargos Moratórios, se aplicável;
- (iii) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (iv) Amortização Programada dos CRI devida e não paga;
- (v) Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;



- (vi) Amortização Programada dos CRI imediatamente vincendas; e
- (vii) Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, se aplicável e conforme o caso.

8.9.1. Os recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Recebíveis serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Obrigações Garantidas exclusivamente caso a Devedora não cumpra com suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação.

8.10. Atuação negligente e insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) em 31 de março de 2024, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28. Da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

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

8.10.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, 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, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

8.10.3. Na Assembleia Especial dos 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 dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos



integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados, nos termos previstos na cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12. Investimentos Permitidos: Os valores depositados na Conta do Patrimônio separado poderão ser investidos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no país; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos"):

8.12.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão incorporados aos respectivos fundos, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes, do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e/ou da Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

8.12.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9. Agente Fiduciário dos CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: 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 de Securitização.

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto nos itens “v”, “w” e “x” dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada do Termo de Emissão, da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e na JUCESP nos prazos previstos nos documentos da oferta. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja implementada. Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados por meio do laudo de avaliação do Imóvel dado em garantia, por meio da Alienação Fiduciária de Imóvel, este é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (iii) a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador



Líder;

- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.vrxyg-ek2tz-7xw5a-282gg>.





- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que



lhe forem solicitadas;

- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, conforme em vigor, fica acordado que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora ou Patrimônio Separado,



conforme o caso, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o Imóvel, ou as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, as quotas da SPE e os Recebíveis, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, a serem pagos diretamente pelo Patrimônio Separado com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou pelo Fundo de Despesas, no caso de mora da Devedora no aporte de recursos no Patrimônio Separado, observado o previsto na cláusula 8.9.1 acima, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (c) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2025 e o segundo em 31 de julho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. 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, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como a inclusão de séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela anual será devida a título de “abort fee”.

9.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições



relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

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

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

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

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

9.4.6. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em



razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, por garantidores ou pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Emissora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Emissora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.7. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos Titulares dos CRI e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.4.8. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso e acima previsto.

9.4.9. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de não existirem recursos



financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

9.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

9.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.8.1. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento



ao Termo.

9.8.2. Juntamente com a comunicação do item 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

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

9.10. Validade das manifestações: 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 instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.12. Presunção de Veracidade: 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.

9.13. Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até a



escolha e aprovação do novo Agente Fiduciário dos CRI, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência: (a) da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo ensejará a assunção imediata e transitórias da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação, Instalação e Deliberação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação para primeira convocação. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.2.1. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou



(iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1 e 10.2 deste Termo de Securitização.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (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; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias devida aos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI ou a nova securitizadora poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a



ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

10.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis.

10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11. Assembleia Especial

11.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.1.1. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, 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.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.



11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores; e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

11.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. A demonstração contábil do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas pode ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

11.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

11.8. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.9. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.10. Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) à representante da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário dos CRI; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.11.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (*waiver*); **(f)** aos Créditos Imobiliários e às Garantias, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores),



deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

11.12. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI; e (d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

11.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

11.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

11.16. Consulta Formal. Os Titulares de 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, conforme o caso, à Assembleia Especial dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada um dos Titulares dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12. Despesas da Emissão



12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Termo de Emissão, atualizada 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 no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o próprio Empreendimento Alvo, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.11 acima.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem suportadas pelo Patrimônio Separado em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora e insuficiência do Fundo de Despesas:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários



e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;

- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI, da Instituição Custodiante e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



juízo competente;

- (g) as despesas previstas acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Termo de Emissão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora;
- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas,



acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

- (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
- (o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

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

12.3.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:



- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportadas pelo Patrimônio Separado; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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

12.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.3.4 e 12.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) 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; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, 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.

12.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

12.5.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos



(incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

13.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
 - (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
 - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
 - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
 - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e



- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras



aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

14. Publicidade

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. Registro do Termo de Securitização

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3.

16. Notificações

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

se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12
Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestão.imob@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com/

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro
Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 - São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

16.2.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

17. Riscos

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização, por referência, os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.



17.2. O Formulário de Referência mais atual da Devedora e da Emissora na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2023”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.
- (c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Termo de Emissão. O



descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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



- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado



de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (p) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão do Termo de Emissão, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430,



caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.3.4 desse Termo de Securitização.

- (s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, à SPE e ao Imóvel (e de seus antecessores), não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/SPE; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) do formulário de referência e do balanço patrimonial da Devedora/da SPE, e/ou (5) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Imóvel: Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontrará constituída e exequível, na medida em que a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel ainda deverá ser submetido a registro o perante cartório de registro de imóveis competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, conforme previsto no Termo de Emissão, para a realização do Empreendimento Alvo da SPE, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do



Empreendimento Alvo da SPE, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, todos os documentos que se façam necessários para tanto, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo da SPE. Desta forma, enquanto não for celebrado a Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Operação de Securitização ficará, ainda que temporariamente, desprovida da Alienação Fiduciária de Imóvel, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI se excutidas, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

- (w) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas: Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, bem como a alteração ao contrato social da SPE prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser submetida a registro perante a JUCESP. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório ou pela JUCESP, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI. Ainda, o caráter da Alienação Fiduciária de Quotas é transitório, devendo vigorar até o registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.
- (x) Risco Relacionado à Cessão Fiduciária de Recebíveis: Na data de integralização dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente, bem como a celebração dos contratos originadores dos Recebíveis e a consequente celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para especificação dos respectivos contratos é condição para a efetiva constituição de referida garantia, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Os prazos para a conclusão do referido registro e para celebração dos aditamentos encontrar-se-á especificado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, ou que, durante a vigência das Obrigações Garantidas, não sejam celebrados contratos aptos a integrarem a Cessão Fiduciária de Recebíveis, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.



- (y) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.
- (z) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (aa) Risco Relacionado à Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.
- (bb) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes do Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes do Prospecto poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.
- (cc) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os



Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo da SPE poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da SPE na propriedade do Imóvel, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

- (dd) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventuais ônus existentes na matrícula do imóvel em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.
- (ee) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.
- (ff) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.
- (gg) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

18. Disposições Finais

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário 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 e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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



18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

18.6. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam 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.

19. Classificação de Risco

19.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.



21. Foro

21.1. Foro: As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica.

São Paulo - SP, 10 de outubro de 2024.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”. celebrado em 10 de outubro de 2024)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF: 470.335.718-60

E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

Nome: Israel Ramos Santos

CPF: 015.775.996-24

E-mail: isral.ramos@opeacapital.com

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

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

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

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



ANEXO I

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Características dos Créditos Imobiliários

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 10 de outubro de 2024.	
Nº 1	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMISSORA				
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.				
CNPJ: 02.773.542/0001-22				
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa				
CEP	01455-000	CIDADE	São Paulo	UF SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE				
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.				
CNPJ: 13.220.493/0001-17				
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi				
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF SP

3. DEVEDORA				
RAZÃO SOCIAL: HBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.				
CNPJ: 14.785.152/0001-51				
ENDEREÇO: Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate				
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF SP

4. TÍTULO				
As 78.000 (setenta e oito mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais, da 2ª (segunda) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 10 de outubro de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).				

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				
R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais)				

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.vrxyg-ek2tz-7xw5a-282gg.org.br/validar>





6. IMÓVEIS LASTRO

- a) HBR 39 - Patteo Klabin: Imóvel objeto da matrícula nº 239220 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro | SP - CEP 04260-000;
- b) HBR 79 - Brascan: Imóveis objeto das matrículas 141.689, 166.070, 166.071, 166.072, 166.073, 166.074, 166.075, 166.076, 166.077, 166.078, 166.079, 166.080, 166.081, 166.082, 166.082, 166.083, 166.084, 166.085, 166.086, 166.087, 166.088, 166.089, 166.090, 166.091, 166.092, 166.093, 166.094, 166.095, 166.096, 166.097, 166.098, 166.099, 166.100, 166.101, 166.102 e 170.491, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Joaquim Floriano, 466 I Itaim Bibi - CEP 04534-002;
- c) HBR 83 - Av. Pamplona: Imóveis objeto das matrículas nºs 12.214, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322, 91.323, 34.840, 56.572, 172.650, 16.586, 91.310, 135.877, 80.439 e 74.329, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Pamplona x Alameda Lorena | Jardim Paulista - São Paulo/SP - 01405-901;
- d) HBR 84 - Chipre: Imóvel objeto da matrícula nº 208.480, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima x Rua Chipre I Itaim Bibi - 04545-020; e
- e) HBR 85 - Giovanni Gronchi: Imóveis objeto das matrículas nºs 485.155, 485.156 e 485.157, todas do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves nº 151 | Vila Andrade - 05724-030.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	20 de outubro de 2024.
Prazo Total:	2.226 (dois mil e duzentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	As Nota Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e



	divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	25 de outubro de 2030.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no Anexo II ao presente instrumento.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão), do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Emissão, replicado no Anexo II ao presente instrumento, sendo o pagamento devido na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula constante do Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pela Emissora.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.vrxyg-ek2tz-7xw5a-282gg.org.br/validate/vrxyg-ek2tz-7xw5a-282gg>.



ANEXO II

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

#	Data de Pagamento CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	27/11/24	0,0000%	Sim
2	30/12/24	0,0000%	Sim
3	29/01/25	0,0000%	Sim
4	27/02/25	0,0000%	Sim
5	27/03/25	0,0000%	Sim
6	29/04/25	0,0000%	Sim
7	28/05/25	0,0000%	Sim
8	27/06/25	0,0000%	Sim
9	29/07/25	0,0000%	Sim
10	27/08/25	0,0000%	Sim
11	29/09/25	0,0000%	Sim
12	29/10/25	0,0000%	Sim
13	27/11/25	0,0000%	Sim
14	30/12/25	0,0000%	Sim
15	28/01/26	0,0000%	Sim
16	27/02/26	0,0000%	Sim
17	27/03/26	0,0000%	Sim
18	29/04/26	0,0000%	Sim
19	27/05/26	0,0000%	Sim
20	29/06/26	0,0000%	Sim
21	29/07/26	0,0000%	Sim
22	27/08/26	0,0000%	Sim
23	29/09/26	0,0000%	Sim
24	28/10/26	0,0000%	Sim
25	27/11/26	0,0000%	Sim
26	30/12/26	0,0000%	Sim
27	27/01/27	0,0000%	Sim
28	01/03/27	0,0000%	Sim
29	30/03/27	0,0000%	Sim
30	28/04/27	0,0000%	Sim
31	28/05/27	0,0000%	Sim
32	29/06/27	0,0000%	Sim
33	28/07/27	0,0000%	Sim



#	Data de Pagamento CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
34	27/08/27	0,0000%	Sim
35	29/09/27	0,0000%	Sim
36	27/10/27	0,0000%	Sim
37	29/11/27	0,0000%	Sim
38	29/12/27	0,0000%	Sim
39	27/01/28	0,0000%	Sim
40	02/03/28	0,0000%	Sim
41	29/03/28	0,0000%	Sim
42	27/04/28	0,0000%	Sim
43	29/05/28	0,0000%	Sim
44	28/06/28	0,0000%	Sim
45	27/07/28	0,0000%	Sim
46	29/08/28	0,0000%	Sim
47	27/09/28	0,0000%	Sim
48	27/10/28	0,0000%	Sim
49	29/11/28	0,0000%	Sim
50	28/12/28	0,0000%	Sim
51	29/01/29	0,0000%	Sim
52	28/02/29	0,0000%	Sim
53	28/03/29	0,0000%	Sim
54	27/04/29	0,0000%	Sim
55	29/05/29	0,0000%	Sim
56	27/06/29	0,0000%	Sim
57	27/07/29	0,0000%	Sim
58	29/08/29	0,0000%	Sim
59	27/09/29	0,0000%	Sim
60	29/10/29	0,0000%	Sim
61	28/11/29	0,0000%	Sim
62	28/12/29	0,0000%	Sim
63	29/01/30	0,0000%	Sim
64	27/02/30	0,0000%	Sim
65	27/03/30	0,0000%	Sim
66	29/04/30	0,0000%	Sim
67	29/05/30	0,0000%	Sim
68	27/06/30	0,0000%	Sim
69	29/07/30	0,0000%	Sim
70	28/08/30	0,0000%	Sim
71	27/09/30	0,0000%	Sim
72	29/10/30	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)





ANEXO III

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Modelo de Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da sua 335ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI; (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO IV

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Modelo de Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 44.573.782/0001-23 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 335ª emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), em que a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2024.

BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





ANEXO V

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 335ª
Número da Série: Única
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 78.000 (setenta e oito mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), 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. A eventual substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM e, sempre que possível, à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VI

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

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; referência desde o início da operação; - 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 cláusula 6.1.2. - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 46 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento à CCB, devidamente registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	
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: 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: Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



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: Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
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: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por ; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





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; e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Fernando Antônio Simões, Julio Eduardo Simões, Jussara Elaine Simões, Marita Simões e Solange Maria Simões Reis.; (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: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - 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. (31-03-2023); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, 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, referente aos anos de 2021 e 2022; - 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; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03. a 2023.09 a 2023.09 a 2024.03	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.	

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 dezembro de 2023; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
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, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; e - Relatório de Rating da Emissão referente ao 2º e 3º trimestres de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

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. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	



Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
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: 380	Emissão: 1
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD	



Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022 e em dezembro de 2023; - 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, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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 prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..	



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: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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 prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..	

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: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da apólice de seguro; - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (01-04-2024) - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (03-04-2023)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a	



compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n° 30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.920.000,00	Quantidade de ativos: 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2º Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

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: 01/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
CDI + 4,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.606.000,00	Quantidade de ativos: 15606
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivos contratos; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (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: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inoccorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) 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: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

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: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (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: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4º trimestre de 2022; - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (1); - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2); - Atos Societários da Devedora e das Garantidoras devidamente registrado perante a Junta Comercial; - Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais estipulando a Murzim como Fiadora; - ACS (Murzim) arquivada perante a JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, no respectivo RGI competente; - Registro da Cessão Fiduciária, no respectivo RGI competente.	



Garantias: (i) Fiança prestado por ANTONIO SETIN e SEI CAYOWAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do imóvel da matrícula 134.024 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Participações nas Sociedades: (a) Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda; e (b) SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades; (v) Fundo de Despesa; e (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: IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2023; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022 e 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente (30-06-2023); - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Cópia do contrato social das Fiduciárias para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a março de 2023; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no	



RGI competente; Matrículas com AF averbada. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de 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. (vii) 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); (viii) 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: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis com Verificação do LTV realizado pela Securitizadora (29-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão (31-01-2024); - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea (11-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão referente ao ano de 2022; - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea; - Comprovação do registro da garantia nas matrículas alvo da Alienação Fiduciária de Imóvel nos respectivos RGLs.	
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; e (iii) Fundo de Reserva.	

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: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023.	



Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

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: 21/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
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 prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A.; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

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: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência dos eventos de recompra compulsória (28-04-2023); - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima (28-04-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (13-11-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (14-08-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (15-05-2023) - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.696.000.000,00	Quantidade de ativos: 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP:	



32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, 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 (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) 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 (Direitos Creditórios Sobejo).

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: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m ² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, 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 (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) 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 (Direitos Creditórios Sobejo).	

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: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (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: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório definitivo de Rating (23-03-2023); - Renovação do Relatório de Rating (mínimo brBBB) (ATUALIZAR OBRIGAÇÃO COM RECEBIMENTO DO RELATÓRIO DEFINITIVO) (23-03-2023); - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA ? SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.	

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: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) (14-04-2023) - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
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) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) 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; e (iv) 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: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (15-01-2024); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (14-07-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (13-01-2023); - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora. (02-05-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2º semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.
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: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .

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: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-07-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2024) - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-01-2023) - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-07-2023) - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





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: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (29-09-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (31-03-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00	Quantidade de ativos: 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedade na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00	Quantidade de ativos: 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00	Quantidade de ativos: 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação (30-03-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Demonstrações Financeiras da Devedora (30-03-2023) - Demonstrações Financeiras da Devedora (28-03-2024) - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (26-01-2024) Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (28-07-2023)	
Garantias: (i) Aval prestador por: EDOARDO GIACOMO TONOLLI; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.850.000,00	Quantidade de ativos: 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00	Quantidade de ativos: 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no	



RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00	Quantidade de ativos: 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.400.000,00	Quantidade de ativos: 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debentures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP (19-04-2023) - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora (30-03-2023) - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado	



nos RTDs competentes; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas.

Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 265.000.000,00	Quantidade de ativos: 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1º trimestre de 2023.

Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direitos creditórios titulares da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-01-2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.

Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	



Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todos os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 129.520.000,00	Quantidade de ativos: 129520
Data de Vencimento: 14/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (14-12-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP; - Averbação do ônus de Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora; e - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro, referente ao período correspondente a junho de 2022 a dezembro de 2022.	



Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Ações:** Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) **Cessão Fiduciária:** é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) **Fiança:** prestada por JORGE FELIPE LEMANN.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (09-01-2023) - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (08-01-2024) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-07-2023) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-01-2024) - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	



Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.634.000,00	Quantidade de ativos: 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (19-10-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logística (13-11-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logística (14-08-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logística (15-05-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-07-2022) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente (03-03-2023) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora devidamente auditadas acompanhada da memória de cálculo dos Índices Financeiros (14-04-2023)	
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, 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. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 110
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.250.000,00	Quantidade de ativos: 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matrícula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.450.000,00	Quantidade de ativos: 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.300.000,00	Quantidade de ativos: 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária	



de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciárias, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 109
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.687.000,00	Quantidade de ativos: 30687
Data de Vencimento: 28/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; e - Arquivamento da ACS das Sociedades Fiduciárias na competente Junta Comercial.	
Garantias: (I) Aval da Helbor Empreendimentos S.A. e da Toledo Ferrar Construtora e Incorporadora Ltda.; (II) Alienação Fiduciária de Participações equivalente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora; (III) Fundo de Despesas; e (IV) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de 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. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 89
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.000.000,00	Quantidade de ativos: 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Envio do Exemplar da Escritura de Compra e Venda que formaliza a transferência do Imóvel à Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2º registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.402.000,00	Quantidade de ativos: 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia atualizada da matrícula dos Imóveis Alienados; - Cópia das apólices de seguro contratadas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; e - Relatório Mensal de Monitoramento referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matrícula 200.051 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciárias transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez; (VI) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de	



usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 314.869.000,00	Quantidade de ativos: 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.625.000,00	Quantidade de ativos: 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão das Notas Comerciais devidamente assinado; e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestre de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 187.500.000,00	Quantidade de ativos: 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários; - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Verificação do Valor Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária; - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade	



das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciárias e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118



Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros da Avalista referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R\$ 161.233.000,00	Quantidade de ativos: 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP; - Lavratura da escritura pública de venda e compra objetivando a aquisição do Imóvel pelos Cedentes; e - Documento comprovando o envio para a Locatária da referida notificação, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00	Quantidade de ativos: 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 148
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.925.000,00	Quantidade de ativos: 11925
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 158
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023; - Registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ; e - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todos registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP; (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.849.000,00	Quantidade de ativos: 68849
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Série: 1	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/05/2037	
Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos da sede e domicílio das Partes; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade; - Certidão Simplificada da JUCEMG atualizada da Sociedade, bem como, os atos societários, caso aplicável; e - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazenda Humborgema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo com com todas as rubricas necessárias que demonstrem os cálculos dos Índices Financeiros referente ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas relativas ao respectivo exercício social, do relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, das Informações Contábeis Intermediárias não auditadas referente ao exercício de 2023; e - Relatório sobre a revisão das Informações Contábeis Intermediárias ? ITR da Emissora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



todos os recursos depositados nas contas correntes de n° 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 658.000.000,00	Quantidade de ativos: 658000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252. IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 156
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.290.000,00	Quantidade de ativos: 59290
Data de Vencimento: 24/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado com os respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Relatório de Medição pelo Agente de Medição referente ao exercício de 2023; - Cópia do Termo de Quitação, conforme definido do Termo de Securitização; - Celebrar e registrar na Junta Comercial competente a alteração do contrato social da Devedora, de forma a incluir novas cláusulas, que formalizarão a averbação da Alienação Fiduciária no contrato social da Devedora; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária ou, Na hipótese de inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades em um determinado mês, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, até o dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente,	



informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência referente ao exercício de 2023; e - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao respectivo exercício encerrado, referente ao exercício de 2023.

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIO CASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 160
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da	



titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.188.000.000,00	Quantidade de ativos: 48188
Data de Vencimento: 30/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 172
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.697.000,00	Quantidade de ativos: 51697
Data de Vencimento: 14/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio a CBD da Cessão de Créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 168
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.068.000,00	Quantidade de ativos: 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	



Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iv) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.913.000,00	Quantidade de ativos: 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) nº 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) nº 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) nº 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1º e 2º leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 149
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00	Quantidade de ativos: 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da notificação à Drogal sobre a Cessão Fiduciária, nos termos dos modelos constantes do Anexo 2.2(i) do referido Contrato; - Envio de notificação informando a cessão dos Créditos Imobiliários, substancialmente na forma do Anexo III; - Verificação da razão entre (a) o EBITDA da Cedente acumulado no trimestre e (b) as últimas 3 parcelas de juros e amortização dos CRI deve ser de, pelo menos, 110% (cento e quinze por cento) referente ao exercício de 2023; e - Renovação sucessiva e automática de procuração relacionada ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação	



Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante, que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00	Quantidade de ativos: 51500
Data de Vencimento: 29/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada por: TMX ENERGIA SOLAR E FRANCHISING S.A.; UFV 5 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 9 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 11 ? ENERGIA SPE S.A.; ISRAEL ALVES DE FARIA; MARCUS VINICIUS DINELLI GONÇALVES; MIRTES MARIA DO AMARAL ALVES DE FARIA; e CAMILA ELIZEI MARZANO DINELLI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto; (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Aliena fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos direitos creditórios relacionados à locação e/ou sublocação dos imóveis dos Projetos, dos equipamentos, infraestrutura e ativos necessários à geração de energia elétrica pelas usinas dos Projetos, de titularidade das SPEs dos Projetos (?Contratos dos Empreendimentos Lastro? e ?Direitos Creditórios Cedidos fiduciariamente das SPEs dos Projetos?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia?, celebrado na presente data entre cada uma das SPEs dos Projetos e a Securitizadora (?Cessões fiduciárias das SPEs dos Projetos? e ?Contratos de Cessão fiduciária das SPEs dos Projetos?, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da TMX E oriundos da exploração das Usinas TMX E (conforme abaixo definido), inclusive os direitos decorrentes de contratos de sublocação de imóvel e de equipamento de geração de energia relacionados às Usinas TMX E, bem como de termos de compromisso relacionados aos referidos contratos (?Direitos Creditórios Cedidos fiduciariamente da TMX E? e ?Contratos TMX E?, respectivamente), de acordo com os termos e condições do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão fiduciária em Garantia da TMX E? celebrado na presente data entre a TMX E e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão fiduciária da TMX E?, respectivamente); e (c) da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos contratos de empreitada e de prestação de serviços de gestão de operação e manutenção, firmados ou a serem firmados entre TMX Eficiência Energética e as SPEs dos Projetos? (?Contratos TMX Eficiência Energética? e ?Direitos Creditórios Cedidos fiduciariamente da TMX Eficiência Energética?, respectivamente), sendo os Direitos Creditórios Cedidos fiduciariamente das SPEs dos Projetos em conjunto com os	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética denominados ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente?), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX Eficiência Energética S.A.? celebrado na presente data, entre a TMX Eficiência Energética e a Securitizadora (?Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, respectivamente)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.400.000,00	Quantidade de ativos: 38400
Data de Vencimento: 13/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários nos RTDs competentes; e - Apresentação do endosso do Seguro à Cessionária, contemplando a Conta do Patrimônio Separado como a conta beneficiária do pagamento de qualquer indenização.	
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (III) Seguro: A ser constituído;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comunicação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios por meio de notificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI; - Celebração de aditamento, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III; e - Balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do documento: Aliena Fiduciariamente os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do documento: cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 119.000.000,00	Quantidade de ativos: 119000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO, RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 609.600.000,00	Quantidade de ativos: 609600
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 162
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 12/07/2038	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Registro do Termo de Emissão nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições das sedes das Partes. A Emissora compromete-se a realizar o protocolo nos referidos cartórios de registro de títulos e documentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Celebração do instrumento de alteração ao contrato social da OPI para formalizar a Alienação Fiduciária ora constituída, por meio da inclusão de uma cláusula no contrato social da OPI; e - Envio de notificação à Administradora nos termos do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matrícula n° 67.462, registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.300.000,00	Quantidade de ativos: 21300



Data de Vencimento: 26/01/2028
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefer e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão no RTD-SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de SP; - Envio da notificação, com aviso de recebimento, informando sobre a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, e a necessidade de pagamento dos Bens Dados em Garantia na Conta Arrecadadora, ou indicando os dados atualizados da Conta Arrecadadora; e - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas? da Emissora, registrado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede os direitos creditórios que são de titularidade da cedente oriundos do Compromisso de Venda e Compra correspondente a 63,20% da parcela habite-se ajustada, perfazendo uma valor de 104.521.000 milhões de reais; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: WT PARTICIPAÇÕES LTDA;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 150



Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 08/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD de São Paulo/SP; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por Auditor Independente, relativas ao exercício social anterior, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024); - Relatório, no formato constante do Anexo II ao Termo de Emissão de Nota Comercial devidamente assinado por seu diretor financeiro, informando o valor total destinado a cada Locação Futura durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos líquidos para as Locações Futuras (notas fiscais, e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, atos societários, faturas, comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos), bem como, quando aplicável, se assim solicitado, para comprovação da destinação dos recursos líquidos para as Sociedades. (01-02-2024); - Recebimento do relatório de classificação de risco. (01-04-2024); e - Recebimento do relatório de classificação de risco. (02-01-2024).	
Garantias: (I) Fiança prestada pela STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.357.000,00	Quantidade de ativos: 67357
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração, conforme definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais referente ao exercício de 2023; - Envio de notificação aos Adquirentes das Unidades quanto à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Securitizadora, por qualquer evidência que, a critério da Securitizadora, comprove a ciência do adquirente da cessão fiduciária, a exemplo do boleto com mudança da conta de pagamento e indicação da cessão fiduciária; e -	



Registro do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, o qual deverá ser alterado de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas.

Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 135.000.000,00	Quantidade de ativos: 135000
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula do Imóvel; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Envio de notificação para ciência dos Locatários, nos moldes do Anexo ?Modelo de Notificação?; e - Envio de comprovação de que o Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes foi celebrado, conforme definido no Termo de Emissão e Notas Comerciais.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 191
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 30/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro da Alienação Fiduciária de Equipamentos, perante o cartório de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (ii) cidade de Capitão Poço, Estado do Pará, e (iii) cidade de Santa Maria do Pará, Estado do Pará, (iv) Cidade de Jacundá, Estado do Pará; - Registro da Escritura de Emissão, nos Cartórios de RTD competentes; e - Cópia digitalizada da página do respectivo Instrumento de Alteração Contratual da(s) Sociedade(s) registrado na junta comercial competente.

Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, ATHON MORRO AGUDO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.

Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 204
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 07/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154,220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154,250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154,280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI -	



Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258.589, 258.593, 258.595, 258.596, 258.597, 258.598, 258.599, 258.602, 258.603, 258.604, 258.605, 258.607, 258.608, 258.609, 258.610, 258.611, 258.613, 258.614, 258.615, 258.616, 258.617, 258.618, 258.619, 258.620, 258.622, 258.623, 258.624, 258.625, 258.626, 258.627, 258.628, 258.629, 258.630, 258.631, 258.632, 258.635, 258.637, 258.638, 258.639, 258.640, 258.641, 258.642, 258.643, 258.644, 258.645, 258.647, 258.648, 258.652, 258.653, 258.654, 258.655, 258.656, 258.657, 258.658, 258.659, 258.660, 258.705, 258.708, 258.709, 258.710, 258.711, 258.712, 258.714, 258.716, 258.717, 258.718, 258.719, 258.720, 258.721, 258.722, 258.723, 258.724, 258.725, 258.726, 258.727, 258.728, 258.729, 258.730, 258.731, 258.733, 258.734, 258.735, 258.736, 258.737, 258.739, 258.742, 258.745, 258.746, 258.747, 258.748, 258.749, 258.752, 258.753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 196.000.000,00	Quantidade de ativos: 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Envio do 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 192
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	



Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matrícula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 214
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 17/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobejo do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 280.431.000,00	Quantidade de ativos: 280431
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 203

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 180000
Data de Vencimento: 16/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do instrumento de alteração do ato constitutivo da Sociedade; e - Comprovante do envio de notificação da Fiduciante para as Devedoras.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 234
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.161.000.000,00	Quantidade de ativos: 1161000
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 202
Volume na Data de Emissão: R\$ 320.000.000,00	Quantidade de ativos: 320000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou	



equivalente em escala global, pela Standard & Poor's, pela Fitch Ratings ou pela Moody's (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.244,00	Quantidade de ativos: 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.	
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 200
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE	



Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 223
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.766.000,00	Quantidade de ativos: 140766
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; e - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciárias; (iii)	



Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.267.000,00	Quantidade de ativos: 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 241
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente; - Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores; e - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superfideciária a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 236
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.250.000,00	Quantidade de ativos: 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 224
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 232
Volume na Data de Emissão: R\$ 93.816.000,00	Quantidade de ativos: 93816
Data de Vencimento: 07/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reservas e do Fundo de Reservas referente ao mês de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 216.000.000,00	Quantidade de ativos: 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 215
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00	Quantidade de ativos: 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 231
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.500.000,00	Quantidade de ativos: 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIO CASAROTTO, ALEXSANDER ANDRE TEIXEIRA, WANDERLEY BERTOLUCCI TEIXEIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da INCORPORADORA DAY MEDICAL CENTER LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.636.407/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 251
Volume na Data de Emissão: R\$ 529.800.000,00	Quantidade de ativos: 529800
Data de Vencimento: 15/02/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 247
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 28/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 10.390.866 (dez milhões, trezentas e noventa mil, oitocentas e sessenta e seis) de quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de 3,44% (três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do capital social da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41. (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Residuais - Foram cedidos fiduciariamente quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da Alienação Fiduciária de Quotas, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, se houver, incluindo todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, existentes e futuros deles decorrentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos	



clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciárias em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciárias em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 207
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.785.000,00	Quantidade de ativos: 19785
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.409.000,00	Quantidade de ativos: 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 227
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 127.159 do 1° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n°	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 27/03/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula n° 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 238



Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (iii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlong Limited "Lloyd's", por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 237
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora WT PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.684.136/0001-75; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios de titularidade originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra correspondentes a 30,23% (trinta inteiros e vinte e três centésimos por cento) da Parcela Habite-se Ajustada (ou 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) da Parcela Habite-se Original), totalizando o montante principal de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; (iii) Seguros de Garantia Financeira.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.324.000,00	Quantidade de ativos: 4324
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, rescisão ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 255
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/04/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n.º 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n.º 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 282
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.800.000,00	Quantidade de ativos: 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n.ºs 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994,	



263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 254
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.150.000,00	Quantidade de ativos: 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 320
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.330.000,00	Quantidade de ativos: 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.000,00	Quantidade de ativos: 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivos contratos; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciárias; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciárias em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciárias, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (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: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



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: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (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: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.730.000,00	Quantidade de ativos: 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2º Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a	



constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;

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: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer, frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00	Quantidade de ativos: 331431



Data de Vencimento: 16/11/2032
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.600.000,00	Quantidade de ativos: 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) -	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de 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. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 297.233.000,00	Quantidade de ativos: 297233
Data de Vencimento: 17/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	



Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedades de matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.478.000,00	Quantidade de ativos: 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.151.000,00	Quantidade de ativos: 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 341.000.000,00	Quantidade de ativos: 341000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 160
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n.º 702984-0 mantida na	



agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.047.000.000,00	Quantidade de ativos: 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 168
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.237.000,00	Quantidade de ativos: 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas n° 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas n° 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iv) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 167



Volume na Data de Emissão: R\$ 21.558.000,00	Quantidade de ativos: 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição n° 4.788 do 4° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00	Quantidade de ativos: 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO, RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituíam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento,	



conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00	Quantidade de ativos: 21400
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izeffler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.200.000,00	Quantidade de ativos: 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.481.000,00	Quantidade de ativos: 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 204
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.389.000,00	Quantidade de ativos: 10389
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 192
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matrícula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 214
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 19/10/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 21/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão	



da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 314.202.000,00	Quantidade de ativos: 314202
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 21/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguai/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguai/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
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 prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.956.000,00	Quantidade de ativos: 10956
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos	



Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.

Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização das unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 236
Volume na Data de Emissão: R\$ 116.250.000,00	Quantidade de ativos: 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 234
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.900.000,00	Quantidade de ativos: 108900
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 224
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 251
Volume na Data de Emissão: R\$ 470.100.000,00	Quantidade de ativos: 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.038.000,00	Quantidade de ativos: 58038
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.910.000,00	Quantidade de ativos: 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 235.000.000,00	Quantidade de ativos: 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 237
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.117.000,00	Quantidade de ativos: 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 282
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.700.000,00	Quantidade de ativos: 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



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; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n.ºs 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 165.030.000,00	Quantidade de ativos: 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.670.000,00	Quantidade de ativos: 5670
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro	



terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivos contratos; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciárias; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciárias em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciárias, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (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: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022. Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer, frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00	Quantidade de ativos: 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.076.000,00	Quantidade de ativos: 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: 3	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 94



Volume na Data de Emissão: R\$ 1.895.000,00	Quantidade de ativos: 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de 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. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.022.000,00	Quantidade de ativos: 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	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: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 173

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Volume na Data de Emissão: R\$ 404.500.000,00	Quantidade de ativos: 404500
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 186.132.000,00	Quantidade de ativos: 186132
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 3	Emissão: 204
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.367.000,00	Quantidade de ativos: 105367
Data de Vencimento: 13/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 236
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 234
Volume na Data de Emissão: R\$ 122.700.000,00	Quantidade de ativos: 122700
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 251
Volume na Data de Emissão: R\$ 458.700.000,00	Quantidade de ativos: 458700
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.343.000,00	Quantidade de ativos: 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.250.000,00	Quantidade de ativos: 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.561.000,00	Quantidade de ativos: 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos	



aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.290.000,00	Quantidade de ativos: 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 1,8% a.a. na base 252. ANBID + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 146.250.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de 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; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 564.000,00	Quantidade de ativos: 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: 4	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.571.000,00	Quantidade de ativos: 5571
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 529.700.000,00	Quantidade de ativos: 529700
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 381.186.000,00	Quantidade de ativos: 381186
Data de Vencimento: 15/09/2030	



Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 204
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a)	



seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 234
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.400.000,00	Quantidade de ativos: 107400
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 5,48% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n° 30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida	



junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.250.000,00	Quantidade de ativos: 113250
Data de Vencimento: 13/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 268



Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 437.530.000,00	Quantidade de ativos: 437530
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletroterapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.317.000,00	Quantidade de ativos: 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de 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. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-	



6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciárias decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciárias com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciárias em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciárias em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 813.000,00	Quantidade de ativos: 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: 6	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.970.000,00	Quantidade de ativos: 3970
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: 8	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 441.000,00	Quantidade de ativos: 441
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
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: 9	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.200.000,00	Quantidade de ativos: 18200
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.300.000,00	Quantidade de ativos: 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI	



INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00	Quantidade de ativos: 32500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii)	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

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: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (Mat. 129.122 RGI Americana/SP; 176.620 RGI Sumaré/SP e 7.706 RGI Nova Odessa/SP); Ref. setembro de 2022 e setembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (pendentes apenas os comprovantes de pagamento das despesas informadas no relatório); Ref. junho de 2022 a dezembro de 2022, janeiro	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



de 2023 a junho de 2023, julho de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida = 3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023.

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: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853, 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	



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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, ref. período encerrado em setembro de 2022 a março de 2023, abril de 2023 a outubro de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Indaiatuba/SP e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel 01, 02, 03, 04 e 05 no RGI Indaiatuba/SP. - Declaração assinada pelos representantes legais da emitente (Reserva Luiza) atestando que (a) permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Operação e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; e - Demonstrações Financeiras da (i) Emitente (RESERVA LUIZA) e da (ii) Avalista PJ (LOFTS) e (iii) PESSOTTO ALARCON, referente ao exercício social findo em dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela LOFTS PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA e pelo Sr. RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária	



de 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco e sessenta e cinco) quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora; (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. IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobrejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MATARAZZO ? MULTISTRATEGIA.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (29-12-2022) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-12-2022) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (28-12-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (28-12-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (15-09-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-06-2023) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (24-01-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (24-01-2024) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.

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: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação 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 Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados (4ª RGI de Sp (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Alienação Fiduciária de Imóveis no 4º RGI de SP (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Comprovante de liberação da antiga Alienação Fiduciária dos Imóveis (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Ata da Reunião de Quotistas da Emissora (AMY) de 17/03/2022 (i) arquivada na JUCESP e publicada no (ii) DOESP e (iii) Jornal Data Mercantil; e - Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2024) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (28-04-2023) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (27-10-2023) - Demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa, ref. setembro de 2022; - Laudo de avaliação do imóvel a ser realizado por um dos seguintes avaliadores: a) Engebanc ? Engenharia e Serviços Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 69.026.144/0001-13; b) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao período encerrado em	



julho de 2022 e em janeiro de 2023; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Verificação do Fundo de Juros da Operação (Mínimo de R\$513.831,06), referente ao mês de maio de 2022; - Verificação do Valor do Fundo de Obras (mínimo de R\$1.142.571,00) devendo ser comprovados os dispêndios com a obra em março e abril de 2022 nos termos do Anexo 4.9.2.7.1; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.

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: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso	



ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.

Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853, 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em setembro de 2022, outubro de 2023 a abril de 2023 e maio de 2023 a novembro de 2023; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022 e 2023; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat. 30.164 e 30.165 do 1º RGI de Nova Andradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; (ii) Fundo de Despesas; e (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 543	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: US\$ 173.580.000,00	Quantidade de ativos: 173580
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MATARAZZO ? MULTISTRATÉGIA.

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 outubro a dezembro de 2022; - 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: 4
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: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2022 e 2023; - Demonstrações financeiras do patrimônio separado referente ao ano de 2022 e 2023. - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV 14); - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV GF); - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV GF); - Contrato Social Consolidado da UFV 14.	
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: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00	Quantidade de ativos: 525000



Data de Vencimento: 21/01/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture
Série: 1
Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00
Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 20/12/2025
Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture
Série: 2
Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00
Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 20/12/2025
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture
Série: 3
Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 393.200.000,00
Quantidade de ativos: 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matrícula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.

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: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho, setembro, novembro e dezembro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00	Quantidade de ativos: 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

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: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1616
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
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 do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - 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, referente ao exercício social de 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social 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.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUEIANO PARTICIPAÇÕES S.A.	

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: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

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: Pendências: - 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. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez & Marsal Administração Judicial LTDA.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: (i) Fiança prestada pelo AGROFUNDO BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022 e 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-SP. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 nº 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 nº 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.

Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

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: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

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: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

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: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	



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: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

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: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

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: 27/03/2029	



Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

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: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023); - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii) Dívida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; e - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%).	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer, Sr. Paulo Roberto Birck e Sr. Fábio Luiz Secchi.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

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: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.

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: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

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: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de verificação dos índices financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Relatório de destinação dos recursos acompanhado dos documentos comprobatórios da destinação, referente aos semestres encerrados em janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

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: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de 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: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.650.000,00	Quantidade de ativos: 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas	



necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.

Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANCE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.250.000,00	Quantidade de ativos: 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora (27-01-2023); - Demonstrações financeiras da Devedora (28-07-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de	



produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.700.000,00	Quantidade de ativos: 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2023. A Opea divulgou fato relevante a respeito do inadimplemento. Até a data de emissão do presente relatório, não foi realizada assembleia.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.vryxg-ek2tz-7xw5a-282gg>.





Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022; - Constituição da Hipoteca com registro nos competentes RGI;

Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliani. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação tem dois pagamentos de em aberto, ainda não repactuados. A parcela de juros remuneratórios prevista para ocorrer no dia 08/11/2023 e a parcela juros remuneratórios e amortização previstas para ocorrer no dia 08/12/2023. Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Lq ≥ 2; (ii) Liquidez Corrente ≥ 9 em 2022 e ≥ 0 ap 2023; (iii) Dívida Lq.-EBITDA = 9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F (30-03-2023); e - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023).	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA. e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i) R\$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R\$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023.
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.328.019.000,00	Quantidade de ativos: 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313.042620008-17122023; - Envio das Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação Trimestral do Percentual Mínimo verificado pelo Itaú Unibanco referente ao 3º e 4º trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.783.000,00	Quantidade de ativos: 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Apuração da Razão de Garantia, com base no Laudo	



de Monitoramento referente aos períodos de dezembro de 2022 a junho de 2023, e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023.

Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.025.100.000,00	Quantidade de ativos: 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de	



imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da verificação dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Teotônio Vilela-AL; e - Cópia das Notificações de Cessão, bem como os comprovantes de recebimento das referidas notificações pelos clientes.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Emilio Mario Fabri Rietmann, Manoel Carnaúba Cortez e a Impacto Bioenergia Participações Ltda; (II) Cessão Fiduciária: Cede a fiduciária dos Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos recebidos pela emissora, bem como os títulos, valores e recebíveis oriundo das aplicações financeiras autorizadas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 709.800.000,00	Quantidade de ativos: 709800000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000



Data de Vencimento: 18/08/2027
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula n° 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.740.000,00	Quantidade de ativos: 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n° 29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A. atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 115
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.143.000,00	Quantidade de ativos: 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ nº 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ nº 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 656.700.000,00	Quantidade de ativos: 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 112
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000



Data de Vencimento: 17/10/2033
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 038646.2.0010008-56 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Samburá; NIRF: 1.531.312-3; CCIR: 950.084.669.121-4; CAR: MG - 3164308 - F8B8.49ED.08A8.492C.840B.89AD.EDFC.66A8; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R\$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 110
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00	Quantidade de ativos: 51500
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 119
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativos ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 52.483, n° 53.249, n° 106.566, n° 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração diária do volume mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstração Financeira Auditadas do Patrimônio Separado relativas ao exercício de	



2023; - Demonstração Financeira Auditadas da Emitente, acompanhada da declaração assinada pelo representante legal relativas ao exercício de 2023; - Comprovação da notificação de cessão fiduciária dos direitos creditórios dados em garantia; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição do Aval registrada na JUCESP; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comerciais registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária; - Envio da rratificação da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comerciais registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Cessão Fiduciária; e - Envio do Contrato com o Banco Depositário da Conta Vinculada.

Garantias: Garantias: (i) Aval prestado pela SUPERBAC BIOTECHNOLOGY SOLUTIONS S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram Alienados Fiduciariamente os Imóveis objetos das Matrículas n°s 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1° Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 734.100.000,00	Quantidade de ativos: 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 122% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.250.000,00	Quantidade de ativos: 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativos ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativos ao exercício	



de 2023; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4º trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	



Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente ao 4º trimestre de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023; - Para fins de apuração da Razão de Garantia, o (i) relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação relativas ao exercício de 2023; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel registrado no RGI Rio do Oeste-SC, bem como matrícula devidamente registrada	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 22/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





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: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	

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) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

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: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.050.000,00	Quantidade de ativos: 17050
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros,	



principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 171.981.000,00	Quantidade de ativos: 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 265.217.000,00	Quantidade de ativos: 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 324.000.000,00	Quantidade de ativos: 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 405.900.000,00	Quantidade de ativos: 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.260.000,00	Quantidade de ativos: 51260
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.

Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n° 29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A. atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 149.100.000,00	Quantidade de ativos: 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 119
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice	



Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 52.483, n° 53.249, n° 106.566, n° 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.200.000,00	Quantidade de ativos: 67200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VRXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.



bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 116.250.000,00	Quantidade de ativos: 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativos ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4º trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do	



Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

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: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



Série: 3	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.336.200.000,00	Quantidade de ativos: 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da	



Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 701.700.000,00	Quantidade de ativos: 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 346.200.000,00	Quantidade de ativos: 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,7566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização	



dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 337.200.000,00	Quantidade de ativos: 337200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,0074% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativos ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.





Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 814.000.000,00	Quantidade de ativos: 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.682.700.000,00	Quantidade de ativos: 1682700



Data de Vencimento: 15/09/2033
Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 848.100.000,00	Quantidade de ativos: 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 361.500.000,00	Quantidade de ativos: 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 32



Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a março de 2024; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 nº 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-SP; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.	

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: CDI + 6,5% a.a. na base 252. CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação dos recursos, referente ao semestre encerrado em julho de 2023 e em janeiro de 2024; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos (10-03-2023) - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de	



Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (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: 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: CDI + 6,5% a.a. na base 252. CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a dezembro de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (IPÊ HOLDING e ZOOTECH) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCESP; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (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.	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VII

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
HBR 39 - Patteo Klabin	239220 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro SP - CEP 04260-000	Desenvolvimento Imobiliário	64.433.731,20	42.212.159,30	11.519.086,34	14,73%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
HBR 79 - Brascan	141.689, 166.070, 166.071, 166.072, 166.073, 166.074, 166.075, 166.076, 166.077, 166.078, 166.079, 166.080, 166.081, 166.082, 166.082, 166.083, 166.084, 166.085,	Rua Joaquim Floriano, 466 I Itaim Bibi - CEP 04534-002	Desenvolvimento Imobiliário	51.338.024,90	48.027.782,70	3.168.633,87	4,05%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
	166.086, 166.087, 166.088, 166.089, 166.090, 166.091, 166.092, 166.093, 166.094, 166.095, 166.096, 166.097, 166.098, 166.099, 166.100, 166.101, 166.102 e						



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
	170.491, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP						
HBR 83 - Av. Pamplona	12.214, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 91.317, 91.318,	Rua Pamplona x Alameda Lorena Jardim Paulista - São Paulo/SP -	Desenvolvimento Imobiliário	68.707.997,80	12.279.020,89	7.477.343,18	9,56%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
	91.319, 91.320, 91.321, 91.322, 91.323, 34.840, 56.572, 172.650, 16.586, 91.310, 135.877, 80.439 e 74.329, todas do 4º Oficial de Registro de	01405- 901					



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
	Imóveis de São Paulo/SP						
HBR 84 - Chipre	150.521 e 189.865, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Av. Brigadeiro Faria Lima x Rua Chipre I Itaim Bibi - 04545-020	Desenvolvimento Imobiliário	116.013.562,50	14.328.440,80	50.721.721,80	64,86%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e sua assinatura acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/RVYG-BX7Z7WMS-20260>.





Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
HBR 85 - Giovanni Gronchi	485.155, 485.156 e 485.157, todas do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves nº 151 Vila Andrade - 05724-030	Desenvolvimento Imobiliário	42.907.939,10	17.722.731,81	5.317.348,94	6,80%
						78.204.134,13	100,00%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e sua assinatura acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/RVKG-BX7Z7WMS-28360>.





Empreendimento Alvo	2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestre 2028	Total
HBR 39 - Patteo Klabin	11.519.086,34	-	-	-	-	-	-	-	11.519.086,34
HBR 79 - Brascan	3.168.633,87	-	-	-	-	-	-	-	3.168.633,87
HBR 83 - Av. Pamplona	2.185.712,12	3.008.312,70	1.004.651,70	-	-	-	-	1.278.666,67	2.185.712,12
HBR 84 - Chipre	2.809.901,90	18.301.382,02	28.031.196,57	497.899,79	396.438,24	331.594,59	353.308,69	-	2.809.901,90
HBR 85 - Giovanni Gronchi	-	3.471.852,06	-	504.688,73	1.340.808,16				-

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e sua assinatura acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/RVXG-BX7Z7JWSX-28266>.





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

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

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 370.592.969,66
01 a 12 de 2022	R\$ 225.907.854,02
01 a 12 de 2023	R\$ 162.843.934,02
Total	R\$ 759.344.757,41

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VIII

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Modelo de Declaração de Veracidade

A HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, na qualidade de Emitente de Notas Comerciais simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, celebrado em 10 de outubro de 2024 (“Emitente” e “Termo de Emissão”, respectivamente), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, conforme aplicável, declara, para todos os fins de direito, no âmbito da operação de emissão das Notas Comerciais (“Emissão”), que, até a presente data:

- (a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à formalização da Operação de Securitização realizada por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI (conforme definido no Termo de Emissão) (“Documentos da Operação”);
- (b) não foi verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas por si e pela SPE no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (d) está adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (e) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas suas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;



- (f) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais da SPE que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;
- (g) conforme aplicável, não ocorreu qualquer alteração em suas composições societárias, em qualquer operação isolada ou série de operações, que pudessem resultar na perda, pelos respectivos acionistas controladores à época da data de celebração do Termo de Emissão, de seus poderes de controle direto ou indireto;
- (h) não incorreu, assim como a SPE e as demais sociedades de seu grupo econômico, em qualquer violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”);
- (i) está adimplente, assim como a SPE, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA) (“Legislação Socioambiental”); e
- (j) não foi verificada a ocorrência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente, direta ou indiretamente, as garantias constituídas no âmbito da Emissão.

São Paulo, [DATA].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

E-mail:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO IX

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 10 DE OUTUBRO DE 2024

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculada como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 335ª emissão da Opea Securitizadora S.A., nos termos do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

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

São Paulo - SP, [=] de a=] de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Israel Ramos (CPF 015.775.996-24)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VRYXG-EK2TZ-7XW5A-282GG>.

ANEXO D

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO
FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM
RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIAS REAIS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento, as partes,

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emitente”); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Titular das Notas Comerciais”);

Comparece, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

HBR 84 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 43.180.385/0001-29, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“SPE”); e

(sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e a SPE doravante referidas, em conjunto e indistintamente, como “Partes” e cada qual, individual e indistintamente, como “Parte”)

Considerando que:

- (a) a Emitente tem por objeto social as atividades imobiliárias descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);
- (b) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais, com garantias reais, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais” ou “Emissão”), composta por 78.000 (setenta e oito mil) notas comerciais (“Notas Comerciais”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão, perfazendo o montante total de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) na respectiva data de emissão, nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo) e deste instrumento, a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;



- (c) os recursos decorrentes das Notas Comerciais terão destinação imobiliária, na forma prevista na cláusula 3.6 abaixo;
- (d) as Notas Comerciais emitidas pela Emitente e subscritas pela Titular de Notas Comerciais conferirão direito de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão;
- (e) a Emitente se obriga, nos termos deste Termo de Emissão, a pagar, em favor da Titular de Notas Comerciais, o Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este Termo de Emissão (“Créditos Imobiliários”);
- (f) a Titular de Notas Comerciais é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída sob a forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”) e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (g) a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”) será contratada por meio do *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”* (“Termo de Securitização”) e, dentre outras atribuições, acompanhará a destinação dos recursos captados com a Emissão (conforme definida abaixo), nos termos da cláusula 3.6 deste Termo de Emissão;
- (h) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”), mediante a celebração da *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”* junto ao **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Instituição Custodiante” ou “Coordenador Líder” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo). 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, de modo que ela 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;

- (i) os Créditos Imobiliários, constituídos na forma deste Termo de Emissão e representados pela CCI, servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 335ª emissão da Titular das Notas Comerciais (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), nos termos do Termo de Securitização, configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais se insere; e
- (j) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), não estando, portanto, sujeito à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida resolução (“Oferta”), e serão destinados a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme definido abaixo). A distribuição dos CRI ocorrerá sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160;

Isto posto, as Partes vêm, por meio deste, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

1. Autorizações

1.1 Autorização da Emissão: A presente Emissão, nos termos deste Termo de Emissão, é realizada com base na deliberação da reunião do Conselho de Administração da Emitente realizada em 10 de outubro de 2024 (“RCA da Emitente”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, nos termos do artigo 46 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei nº 14.430”).

1.2 Autorizações das Garantias: A constituição das Garantias (conforme definido abaixo) foi aprovada por meio da RCA da Emitente.

2. Requisitos

A presente Emissão, para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento da ata da RCA da Emitente na JUCESP: A ata da RCA da Emitente será devidamente arquivada na JUCESP.



2.1.1.1 A Emitente obriga-se a **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da realização da RCA da Emitente, enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovante do respectivo protocolo de arquivamento na JUCESP; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Titular das Notas Comerciais 1 (uma) via digital da ata da RCA da Emitente devidamente registrada na JUCESP e o comprovante de sua publicação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido arquivamento, além de direcionar uma cópia digitalizada do referido documento ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que o arquivamento da RCA da Emitente perante a JUCESP deverá ocorrer em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da realização da RCA da Emitente, prazo esse prorrogável automaticamente, por igual período, para cumprimento das exigências formuladas pela JUCESP.

2.1.1 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI e/ou do Conselho de Administração da Emitente, sempre que e somente quando: **(a)** tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”) e/ou demais reguladores e autorreguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(d)** tal alteração decorrer da Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido abaixo); e **(e)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação e, desde que não haja qualquer custo ou despesa para os Titulares dos CRI.

2.2 Registro para Colocação e Negociação: Por tratarem-se as Notas Comerciais de títulos de crédito objeto de colocação privada, estas não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos seguintes requisitos:

- (a)** comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;
- (b)** garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;
- (c)** garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e



- (d) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

2.3 Documentos da Operação e Titularidade das Notas Comerciais: Para fins deste instrumento, são considerados “Documentos da Operação”:

- (a) o presente Termo de Emissão;
- (b) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais, com a interveniência e anuência da SPE (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), referente à alienação fiduciária, pela Emitente, das quotas de sua titularidade representativas de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social da SPE, em favor da Titular das Notas Comerciais (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
- (c) a “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrada entre a SPE e a Titular das Notas Comerciais (“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis”), referente à alienação fiduciária, pela SPE, da fração ideal de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 208.480 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente);
- (d) o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a SPE e a Titular das Notas Comerciais (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”), referente à cessão fiduciária, sob condição suspensiva, pela SPE, do percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração das Unidades Autônomas, em favor da Titular das Notas Comerciais (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”);
- (e) a Escritura de Emissão de CCI;
- (f) o Termo de Securitização;
- (g) o aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”);
- (h) o anúncio de início da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início de Distribuição”);
- (i) o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento da Distribuição”);
- (j) o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores (“Prospecto Preliminar”), e, posteriormente, após a obtenção do



registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospecto”); e

- (k) os demais documentos relativos à Operação de Securitização.

2.3.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pela instituição financeira contratada pela Emitente para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada acima (“Escriturador das Notas Comerciais”).

3. Características da Emissão

3.1 Objeto Social da Emitente: De acordo com o artigo 3º de seu estatuto social, a Emitente tem por objeto social a atuação no mercado de ativos imobiliários para renda, podendo, para tanto, **(a)** deter patrimônio constituído por bens imóveis e direitos a eles relativos, **(b)** desenvolver imóveis para renda, **(c)** administrar bens imóveis próprios e de terceiros, **(d)** comprar e vender imóveis, **(e)** prestar serviços de consultoria imobiliária, **(f)** atuar, diretamente ou por meio de sociedades controladas, como administrador ou gestor de fundos de investimento imobiliário, e **(g)** participar, como sócia ou acionista, em outras sociedades de atividades preponderantemente não-financeiras.

3.2 Número da Emissão: A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

3.3 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida na cláusula 4.1 abaixo) (“Valor Total da Emissão”), observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido abaixo).

3.3.1 Nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem distribuídos deverão ser cancelados e, consequentemente, as Notas Comerciais, por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao presente Termo de Emissão, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou de nova aprovação do conselho de administração da Emitente para a realização de referido aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários (“Distribuição Parcial”).

3.4 Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.



3.5 Colocação das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada junto à Titular das Notas Comerciais.

3.6 Destinação dos Recursos: Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emitente, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Emitente e/ou de empresas controladas pela Emitente (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme descritos no Anexo I ao presente Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE no Imóvel (“Empreendimento Alvo da SPE” e, em conjunto com os demais empreendimentos desenvolvidos pelas demais SPE Incorporadoras, “Empreendimentos Alvo”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

3.6.1 Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais deverão ser aplicados pela Emitente, por si ou pelas SPE Incorporadoras, conforme aplicável, nos Empreendimentos Alvo, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo I ao presente Termo de Emissão (“Cronograma Indicativo”).

3.6.1.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo I deste Termo de Emissão, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Emitente.

3.6.1.2 O Cronograma Indicativo referido no Anexo I deste Termo de Emissão é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, não restando configurada, nesse caso, qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de resgate antecipado dos CRI.

3.6.1.3 Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 3.6.1.1 acima, a Emitente poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.



3.6.1.4 Observado o disposto na cláusula 3.6 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Emitente e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Emitente realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Na hipótese de os recursos serem utilizados pelas SPE Incorporadoras, a Emitente declara que será controladora das SPE Incorporadoras e assume a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos no respectivo Empreendimento Alvo.

3.6.2 A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular das Notas Comerciais, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro nos termos do **Anexo III** deste Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 3.6.1.2 acima; e (ii) relatórios de medição de obras, cronograma físico financeiro,, comprovantes de pagamento ou transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).

3.6.3 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emitente se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 3.6.5 e 8.1(b) abaixo.

3.6.4 Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóveis, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na



elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outro.

3.6.5 Sempre que solicitado pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos deste Termo de Emissão.

3.6.6 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

3.6.7 A Emitente declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular das Notas Comerciais, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.6.8 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, com base em decisão judicial ou administrativa, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI ou da Titular das Notas Comerciais.

3.6.8.1 O valor da indenização prevista nesta cláusula 3.6.8 está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Securitização, caso aplicável.

3.6.8.2 A Emitente se obriga, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Titular das Notas Comerciais perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Titular das Notas Comerciais, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação ou documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

3.6.9 A Emitente é responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Titular das Notas Comerciais para fins de renovação da declaração constante desta cláusula.

3.6.10 A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Titular das Notas Comerciais, dos Documentos Comprobatórios, devendo ser considerados suficientes, a critério da Titular das Notas Comerciais e do Agente Fiduciário dos CRI. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado, às expensas da Emitente ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

3.6.11 A Emitente se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 3.6.

3.6.12 A Emitente declara que, em caso de distribuição parcial dos CRI, os Empreendimentos Alvo contarão com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s), e/ou contratação de plano empresarial como fonte alternativa de financiamento.

3.7 Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à série única da 335ª emissão de CRI da Titular das Notas Comerciais, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes.

3.7.1 A Emitente obriga-se a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhece que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários



permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

3.7.2 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na conta mantida pela Titular das Notas Comerciais no Banco Itaú Unibanco (cód. 341), agência 0910, conta corrente 17329-3, referente à emissão dos CRI (“Conta do Patrimônio Separado”).

3.7.3 Os pagamentos recebidos da Emitente, em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.

3.7.4 Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Titular das Notas Comerciais, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização (“Regime Fiduciário dos CRI”), não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Titular das Notas Comerciais. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

- (a) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Titular das Notas Comerciais, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Titular das Notas Comerciais decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis (“Patrimônio Separado”);
- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Titular das Notas Comerciais até que se complete a amortização integral da Emissão;
- (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;
- (d) não responderão perante os credores da Titular das Notas Comerciais por qualquer obrigação;
- (e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI, aos quais estão afetados.

3.7.5 Por força da vinculação das Notas Comerciais à emissão dos CRI, fica desde já estabelecido que quaisquer alterações e/ou modificações dos Créditos Imobiliários, das Garantias,



dos Documentos da Operação e/ou quaisquer outras manifestações da Titular das Notas Comerciais decorrentes de questões oriundas do presente Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se já expressamente previstas ou permitidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, deverão observar a orientação dos Titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.8 Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Termo de Emissão, a Emitente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou, ainda, qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Emitente se obriga a adotar todas as providências necessárias e/ou a colaborar com a Titular das Notas Comerciais e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4. Características das Notas Comerciais

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 10 de outubro de 2024 (“Data de Emissão”).

4.2 Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Emitente, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

4.3 Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 2.206 (dois mil e duzentos e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos deste Termo de Emissão.

4.4 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.5 Quantidade de Notas Comerciais Emitidas: Serão emitidas 78.000 (setenta e oito mil) Notas Comerciais, observada a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial dos CRI.

4.6 Atualização do Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.



4.7 Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = [VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)]$$

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI consideradas para os Juros Remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios das Notas Comerciais, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou da Data de Pagamento das Notas Comerciais ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;



k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n ;

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

Spread = 1,5000;

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: **Fator DI** × **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;



- (v) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vi) excepcionalmente, na primeira data do pagamento dos Juros Remuneratórios deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis considerando o mesmo DI utilizado no CRI;
- (viii) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, a Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Emissão, seu substituto legal. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do substituto legal da Taxa DI, a Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Emitente não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Titular das Notas Comerciais poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emitente, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

4.8 Pagamento dos Juros Remuneratórios: A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II à presente Termo de Emissão (cada uma delas, uma “Data de Pagamento”).

4.8.1 Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos com recursos próprios da Emitente, mediante a transferência, pela Emitente, de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, até cada Data de Pagamento.

4.9 Amortização do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em parcela única, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Emissão, sendo o pagamento devido na Data de Vencimento, no valor a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pelo Titular das Notas Comerciais (“Amortização Programada”):

$$A_{ai} = V_{Nb} \times T_{ai}$$

onde:



Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo deste Termo de Emissão.

4.10 Forma e Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

4.11 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por qualquer das Partes, inclusive pela Titular das Notas Comerciais, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.11.1 Para os fins deste Termo de Emissão, considera-se Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: **(a)** os feriados nacionais para o Brasil; **(b)** os feriados estaduais para o estado de São Paulo ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

4.12 Encargos Moratórios: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(b)** juros de mora, calculado pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido ("Encargos Moratórios").

4.13 Forma de Subscrição e Integralização: As Notas Comerciais serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, até a efetiva data de integralização ("Preço de Integralização"), nas mesmas datas de subscrição e integralização dos correspondentes CRI, podendo o Preço de Integralização ser descontado de eventual deságio aplicado, em função de condições objetivas de mercado, e de comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, a exclusivo critério do Coordenador Líder, na integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.



4.13.1 A integralização das Notas Comerciais será realizada na medida em que os CRI forem integralizados, sendo certo que o pagamento pela integralização das Notas Comerciais será realizado, para todos os fins, e por conta e ordem da Emitente, na Conta do Patrimônio Separado (sendo qualquer data em que forem integralizadas as Notas Comerciais, “Data de Integralização”), e a transferência dos recursos à Emitente será realizada, nos seguintes prazos: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, caso as Condições Precedentes previstas na cláusula 4.14 abaixo venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até as 16h00 (dezesesseis horas) (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas ou os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado após as 16h00 (dezesesseis horas), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária. Serão descontadas da integralização das Notas Comerciais as retenções devidas, indicadas na cláusula 4.14 abaixo.

4.13.2 As Notas Comerciais serão subscritas pela Titular das Notas Comerciais mediante a assinatura deste Termo de Emissão.

4.13.3 As Notas Comerciais subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término do prazo referido nesta cláusula 4.13.3, sem necessidade de realização de assembleia especial dos Titulares dos CRI ou nova aprovação societária pela Emitente, para formalizar a quantidade de Notas Comerciais efetivamente subscritas e integralizadas.

4.14 Condições Precedentes para Liberação de Valores à Emitente: Dos valores referentes à integralização das Notas Comerciais, considerando eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, serão deduzidos (a) os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); (b) os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); e (c) os montantes devidos a título de despesas à vista (flat) da Operação de Securitização, conforme devidamente identificadas no Anexo IV deste Termo de Emissão (“Despesas Flat” e “Retenções”, respectivamente). A liberação à Emitente dos valores referentes à integralização das Notas Comerciais, líquidos das Retenções (“Liberação”), será realizada somente após o atendimento, pela Emitente, das condições precedentes, a seguir dispostas, de forma integral e cumulativa (“Condições Precedentes”), que estão sujeitas a verificação ou dispensa pela Titular das Notas Comerciais, neste último caso, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, se aplicável:

- (a) apresentação, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, do comprovante de protocolo para arquivamento perante a JUCESP da ata de RCA da Emitente;



- (b) apresentação, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, de cópia eletrônica (pdf) da comprovação da realização do protocolo para registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente;
- (c) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Mogi das Cruzes, no estado de São Paulo;
- (d) apresentação, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, do comprovante de protocolo para arquivamento do instrumento de alteração de contrato social da SPE na JUCESP, para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (e) protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Mogi das Cruzes, no estado de São Paulo;
- (f) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação e do Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e da assinatura das aprovações societárias aplicáveis;
- (g) emissão e subscrição das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (h) emissão dos CRI e a subscrição e integralização do Montante Mínimo;
- (i) que as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza;
- (j) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3;
- (k) finalização da auditoria legal (due diligence) e recebimento pela Titular das Notas Comerciais e pelo Coordenador Líder de parecer jurídico (legal opinion) dos respectivos assessores legais contratados para a Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para o Coordenador Líder, para a Titular das Notas Comerciais e para os respectivos assessores legais contratados;
- (l) as declarações dadas pela Emitente e pela SPE, nos termos dos Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, e não tenham sido modificadas na primeira Data de Integralização, permanecendo a Emitente responsável pelas declarações prestadas no presente Termo de Emissão, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VI a este Termo de Emissão; e
- (m) não esteja em curso, nem tenha ocorrido, qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.



4.14.1 Em caso de não cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da cláusula 4.14 acima, em até 90 (noventa) dias a contar da Data de Emissão, a Titular das Notas Comerciais não ficará obrigada a integralizar as Notas Comerciais ou a liberar os recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Emitente, total ou parcialmente, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão, e retornando as partes ao status quo ante, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI de todos os custos e Despesas (conforme definidas na cláusula 8.1.1 abaixo) efetivamente incorridos pela Titular das Notas Comerciais e pelo Agente Fiduciário dos CRI até a data da rescisão.

4.14.1.1 Na hipótese prevista na cláusula 4.14.1 acima, a Titular das Notas Comerciais, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos pela Emitente para esse fim, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis desde a data da primeira integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios previstos neste Termo de Emissão.

4.14.1.2 Os eventuais rendimentos líquidos auferidos com o investimento dos valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado em Investimentos Permitidos (conforme definidos abaixo) serão utilizados pela Titular das Notas Comerciais para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emitente realizar o pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

4.14.1.3 O cumprimento das Condições Precedentes será verificado pela Titular das Notas Comerciais e, uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Titular das Notas Comerciais realizará a Liberação, em até 1 (um) Dia Útil da data de verificação do cumprimento integral e cumulativa das Condições Precedentes, observadas, sempre, as Retenções e os procedimentos previstos na cláusula 4.13.1 acima.

4.14.1.4 A Emitente desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a deduzir as Retenções da primeira Liberação, e aplicá-las, por conta e ordem da Emitente, da seguinte forma e observada a seguinte ordem: (i) Pagamento das Despesas Flat, em montante equivalente ao valor das Despesas Flat; (ii) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva; (iii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas; e (iv) o saldo dos recursos, após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (iii), acima, será liberado à Emitente, por meio de transferência da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo).



4.14.2 Nos termos previstos na cláusula 4.14 acima, parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Emitente ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva, no montante inicial de R\$ 799.512,26 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e doze reais e vinte e seis centavos) (“Fundo de Reserva” e “Valor Inicial do Fundo de Reserva”).

4.14.2.1 Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 1 (uma) parcela de Juros Remuneratórios dos CRI (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”), a Emitente deverá recompor o Fundo de Reserva ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais nesse sentido.

4.14.2.2 O Montante Mínimo do Fundo de Reserva será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais, no último Dia Útil do mês (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) Data de Verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento.

4.14.2.3 A Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Reserva para pagamento das Obrigações Garantidas incorridas e não pagas pela Emitente.

4.14.2.4 Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes deverão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos.

4.14.3 Nos termos previstos na cláusula 4.14 acima, parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Emitente ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de despesas, no valor inicial de R\$ 122.563,51 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

4.14.3.1 Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao equivalente ao valor necessário para pagamento de 6 (seis) meses de Despesas (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”), a Emitente deverá recompor o Fundo de Despesas ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais nesse sentido.

4.14.3.2 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Titular das Notas Comerciais com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Titular das Notas Comerciais com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis,



mediante a apresentação, pela Titular das Notas Comerciais, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

4.14.3.4 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente 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 da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

4.14.3.7 O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais, no último Dia Útil de cada mês, sendo certo que a 1ª (primeira) data de verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento.

4.14.3.8 A Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Despesas para pagamento das Despesas (conforme definido abaixo), incorridas e não pagas pela Emitente.

4.14.3.9 Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes deverão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos.

4.14.4 Uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes, e os recursos sejam recebidos até as 16h00 do dia em questão, a Titular das Notas Comerciais realizará a liberação dos valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais existentes na Conta do Patrimônio Separado,

descontadas as Retenções (“Valor Total Líquido”) sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as deduções previstas neste Termo de Emissão. Caso as Condições Precedentes não estejam cumpridas ou os recursos não sejam recebidos até as 16h00, a liberação ocorrerá no dia útil subsequente.

4.14.4.1 O Valor Total Líquido deverá ser liberado pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº 7.000-9, agência nº 3.374, mantida no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Emitente (“Conta de Livre Movimentação”), em moeda corrente nacional, nos termos da cláusula 4.14.1 acima.

4.14.4.2 Após o recebimento pela Emitente do Valor Total Líquido, as obrigações de pagamento da Titular das Notas Comerciais serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Emitente à Titular das Notas Comerciais por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre Movimentação serão considerados como recibos.

4.14.5 Tributos: As Despesas, sejam pagas diretamente pela Emitente ou por esta reembolsadas à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

4.15 Repactuação: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

4.16 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Titular das Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos e deverão ser comunicados pela Emitente à Titular das Notas Comerciais por meio de carta, com aviso de recebimento.

4.17 Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

4.18 Classificação de Risco: As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (rating).

5. Garantias

5.1 O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios,



conforme previsto neste Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas; e (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos titulares dos CRI; e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Emitente e/ou da SPE nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes garantias (“Garantias”):

- (a) a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (b) a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (c) a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (d) o Fundo de Reserva; e
- (e) o Fundo de Despesas.

5.2 Garantia real - Alienação Fiduciária de Quotas: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída sobre as quotas exclusivamente de titularidade da Emitente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de registro de títulos e documentos competente, bem como do arquivamento do instrumento de alteração do contrato social da SPE na JUCESP.

5.2.1 A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.2.2 A excussão da Alienação Fiduciária de Quotas deverá observar os procedimentos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.3 Garantia real imobiliária - Alienação Fiduciária de Imóvel: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída pela SPE, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante o registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente.



5.3.1 A Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo, a partir da data do seu efetivo registro no cartório de registro de imóveis competente, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.3.2 A SPE obriga-se a providenciar o protocolo da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel para que o seu registro perante o cartório de registro de imóveis competente ocorra em até 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura deste Termo de Emissão, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser configurado um Evento de Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a SPE obriga-se a apresentar à Titular das Notas Comerciais a matrícula atualizada do Imóvel contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e indicando que o Imóvel se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames que não a Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.3.3 Para a realização do Empreendimento Alvo da SPE, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Titular das Notas Comerciais desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Emitente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da SPE ou da Emitente, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo da SPE.

5.3.3.1 A desoneração da Alienação Fiduciária de Imóvel prevista na cláusula 5.3.3 acima deverá ser requerida quando esta for a última providência necessária para o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel.

5.3.4 Adicionalmente ao disposto na cláusula 5.3.3 acima, as Partes desde já se comprometem a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE na matrícula do Imóvel, conforme necessário, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a rerratificar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel”), sendo certo que o prazo para a celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel não deverá ultrapassar 90 (noventa) dias contados da data de desoneração prevista na cláusula 5.3.3 acima, de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

a) o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) ou, preferencialmente, a totalidade de



determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo da SPE, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE, selecionadas a critério da Emitente, cujo valor total seja equivalente a, no mínimo, o necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), e identificadas na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo da SPE que não integrem o conceito de Unidades Autônomas não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 5.3.4 (“Unidades Livres”); ou

- b) a fração ideal do Empreendimento Alvo da SPE correspondente às Unidades Autônomas, que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 5.3.4 (“Fração Ideal Livre”).

5.3.5 O registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 5.3.4 acima deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogável por uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

5.3.6 A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos na cláusula 5.3.5 acima), sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Titular das Notas Comerciais, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

5.3.7 Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela SPE em eventual financiamento à produção, conforme previsto na cláusula 5.3.8 abaixo.

5.3.8 A SPE poderá eventualmente celebrar um financiamento à produção para captação de recursos remanescentes necessários ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE.

5.3.8.1 A celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, previsto na cláusula 5.3.4 acima, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que as Partes se comprometem a celebrar eventuais documentos que se façam necessários para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, em



tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual financiamento à produção.

5.3.8.2 Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal e/ou sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso, a alienação fiduciária das Unidades Autônomas e/ou da Fração Ideal não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre ou sobre as Unidades Livres em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes umas das outras.

5.3.9 Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência dos eventos previsto nas cláusulas 5.3.3 e 5.3.4 acima, a soma do valor de liquidação forçada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, conforme o caso, constante em laudo de avaliação a ser apresentado pela Emitente (“Valor de Liquidação Forçada”), nos termos da cláusula 5.3.9.1 abaixo, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor total dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

5.3.9.1 A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Titular das Notas Comerciais em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação, pela Emitente, de cada um dos laudos de avaliação elaborados para fins de avaliação do Valor de Liquidação Forçada, o que ocorrerá nos seguintes momentos (cada uma, uma “Data de Verificação”): (i) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo da SPE; (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo da SPE pela Emitente; e (iii) após a apresentação do laudo indicado no item ii acima, a cada 2 (dois) anos contados desde a apresentação do último laudo. A Titular das Notas Comerciais disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI o resultado de cada verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para fins de acompanhamento.

5.3.9.2 As Partes acordam, desde já, que o laudo referido na cláusula 5.3.9.1 acima poderá ser elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e (iv) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13.

5.3.9.3 Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora enviará notificação à Emitente informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

5.3.9.4 Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Emitente deverá recompor a Razão Mínima de Garantia



mediante (i) a outorga à Titular das Notas Comerciais de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, e que façam parte do Empreendimento Alvo da SPE, livres de quaisquer ônus ou gravames, não sendo necessária, nesta hipótese a aprovação pelos titulares dos CRI dos novos imóveis a serem outorgados em alienação fiduciária, observado o previsto na cláusula 5.3.9.5 abaixo, desde que seja verificada a suficiência dos novos imóveis para recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme apurado com base no Valor de Liquidação Forçada; (ii) a outorga à Titular das Notas Comerciais de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e que não façam parte do Empreendimento Alvo da SPE, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que (a) tenham finalidade comercial, (b) sejam localizados na cidade de São Paulo e (c) enquadrem-se como empreendimentos de alto ou altíssimo padrão, mediante aprovação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto na cláusula 5.3.9.5 abaixo; ou (iii) a amortização extraordinária das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.9.5 Caso a Emitente opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 5.3.9.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Titular das Notas Comerciais informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 5.3.9.3 acima, a Emitente deverá apresentar novos imóveis à Titular das Notas Comerciais, necessariamente pertencentes ao Empreendimento Alvo da SPE, não sendo necessária a realização de auditoria para recomposição da Razão Mínima de Garantia com os referidos imóveis, bastando, para tanto, a apresentação, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, das matrículas atualizadas das respectivas unidades demonstrando que referido imóvel se encontram livres de quaisquer ônus ou gravames, de qualquer natureza. Nesse caso, a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis deverá ser feita mediante a celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária de imóveis em termos substancialmente iguais aos da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá estar concluído em até 60 (sessenta) dias contados da apresentação dos novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo da SPE pela SPE à Titular das Notas Comerciais, ressalvada a prorrogação por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo aqui estabelecido, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 abaixo, incluindo o Valor



Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos neste Termo de Emissão, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.9.6 Caso a Emitente opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 5.3.9.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Titular das Notas Comerciais informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 5.3.9 acima, a SPE deverá enviar notificação à Titular das Notas Comerciais indicando novos imóveis à Titular das Notas Comerciais acompanhada (i) de relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Emitente.

5.3.9.7 A Titular das Notas Comerciais deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 5.3.9.6 acima, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia.

5.3.9.8 Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis (ou rerratificado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos da cláusula 5.3.9.6 acima. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 deste Termo de Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.9.9 Caso a Emitente opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (iii) da cláusula 5.3.9.4 acima, a Emitente, em até 10 (dez) Dias Úteis



contados do recebimento de notificação enviada pela Titular das Notas Comerciais informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.9.10 Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Emitente ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado, que deverá ser recomposto nos termos aqui previstos.

5.3.9.11 Caso a Emitente descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos neste Termo de Emissão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, com o que a Emitente concorda plenamente.

5.3.10 Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A partir da ocorrência dos eventos previstos na cláusula 5.3.4 acima, a Titular das Notas Comerciais se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”) pela SPE, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor das Notas Comerciais, no percentual equivalente a 100% (cem por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, que deverá corresponder, no mínimo, ao Valor de Liquidação Forçada (a ser indicado como valor de avaliação para fins de leilão na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel) (“Valor Mínimo de Venda”), sendo certo que o valor remanescente, caso exista, deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de sua titularidade, qual seja, a conta corrente nº 856-7, da agência 3374 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237) (“Conta da SPE”), desde que (i) a Razão Mínima de Garantia se mantenha atendida, após a referida liberação, e (ii) a Emitente e a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

5.3.11 Fica desde já estabelecido entre as Partes que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Notas Comerciais, em especial a amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais, decorrente da venda das Unidades Autônomas, deverá ocorrer apenas mediante o recebimento do valor integral de venda da respectiva Unidade Autônoma ou Fração Ideal, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, observado o Valor Mínimo de Venda, independentemente do efetivo recebimento deste valor pela SPE, ainda que



tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

5.3.12 A excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá observar os procedimentos previstos na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.3.13 A Emitente e a SPE se comprometem a manter o Imóvel, a Fração Ideal e as Unidades Autônomas livres de quaisquer ônus ou gravames, ainda que em caráter superveniente.

5.4 Garantia real - Cessão Fiduciária de Recebíveis: As Obrigações Garantidas serão garantidas, ainda, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva, especificamente do percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos direitos creditórios decorrentes da exploração, incluindo a locação, das Unidades Autônomas ("Recebíveis"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

5.5 Investimentos Permitidos: Os valores depositados na Conta do Patrimônio separado poderão ser investidos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no país; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos");

5.5.1 Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Titular das Notas Comerciais a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Emitente; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas, serão incorporados aos respectivos fundos, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e/ou da Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Emitente, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório

6.1 Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A Emitente poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Titular das Notas Comerciais, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) amortizar extraordinariamente o Valor Nominal



Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Pagamento imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento.

6.2 Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.9.4, 5.3.9.5, 5.3.9.9 e 5.3.10 deste Termo de Emissão, a Emitente deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), sendo que a Titular das Notas Comerciais utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) o resgate antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

7. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático

7.1 Vencimento Antecipado Não Automático: A Titular das Notas Comerciais poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estarão vinculadas, observado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- (a) falta de cumprimento pela Emitente e/ou pela SPE, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- (b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (c) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente e/ou pela SPE;
- (d) requerimento de falência pela ou contra a Emitente e/ou contra a SPE não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente e/ou da SPE, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (e) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou a SPE, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado



pela Emitente e/ou pela SPE, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

- (f) caso a Emitente não apresente à Titular das Notas Comerciais, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto neste Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emitente e pela Titular das Notas Comerciais para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- (g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou da SPE oriundas deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (h) se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente e/ou da SPE, contidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título;
- (i) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente e/ou da SPE, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão, salvo se a Emitente comprovar, tempestivamente à Titular das Notas Comerciais, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Emitente durante o respectivo prazo de cura;
- (j) vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Emitente e/ou pela SPE com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Emitente e/ou da SPE decorrentes desta CCB e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Emitente, em até 15 (quinze) dias contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (k) não pagamento pela Emitente e/ou pela SPE de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou caso referido não



pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão;

- (l) transformação do tipo societário da Emitente, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais;
- (m) cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente e/ou da SPE, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, exceto por qualquer reorganização societária que não altere o controle da Emitente e/ou da SPE;
- (n) caso (i) qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexecutável ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; (ii) seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou (iii) ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando razoavelmente solicitado pela Titular das Notas Comerciais, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;
- (o) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Emitente e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Emitente;
- (p) sem que haja prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Emitente, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emitente, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Emitente, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Emitente, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Emitente, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Emitente, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;



- (q) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, pecuniárias ou não, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emitente e/ou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a SPE, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente;
- (r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou pela SPE, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente e/ou pela SPE de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;
- (s) questionamento judicial pela Emitente e/ou pela SPE de quaisquer termos e condições deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (t) penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- (u) a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura deste Termo de Emissão, do comprovante de registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada do Imóvel, demonstrando, ainda, que esta se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de imóveis competente, desde que diligentemente cumprida;
- (v) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;
- (w) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro da ata da RCA da Emitente perante a JUCESP;
- (x) nos termos da cláusula 5.3.4 deste Termo de Emissão, a não celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária em garantia sobre as Unidades Autônomas ou sobre a Fração Ideal, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel, objeto da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como o não registro do referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente no prazo estabelecido na cláusula 5.3.9.5 deste Termo de Emissão, sendo certo que o referido registro deverá ser comprovado por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, demonstrando, ainda, que estas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel;



- (y) o não arquivamento da alteração do contrato social da SPE na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;
- (z) constituição de qualquer ônus sobre o Empreendimento Alvo da SPE, ressalvadas as hipóteses previstas nos Documentos da Operação, dentre elas a outorga das Garantias, a eventual contratação de financiamento à produção para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo da SPE, ou se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais, conforme orientado pelos Titulares dos CRI;
- (aa) condenação da Emitente e/ou da SPE, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);
- (bb) condenação da Emitente e/ou da SPE, em qualquer instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou
- (cc) caso não seja comprovado pela Emitente que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas neste Termo de Emissão.

7.1.1 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Titular das Notas Comerciais convocará, em até 5 (cinco) dias, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a efetiva declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação.

7.1.2 Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum de instalação ou deliberação, em primeira ou segunda convocação, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.



7.1.3 Para fins deste Termo de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, parágrafo terceiro, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

7.2 Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Titular das Notas Comerciais considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estão vinculadas, na hipótese de não pagamento pela Emitente, até as respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de vencimento da referida obrigação (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).

7.3 A Emitente se obriga a notificar a Titular das Notas Comerciais imediatamente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

7.3.1 O descumprimento do dever da Emitente de comunicar a Titular das Notas Comerciais sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste Termo de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos titulares dos CRI.

7.4 Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente, deverá efetuar o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como de eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais à Emitente informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

8. Obrigações adicionais da Emitente

8.1 Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente obriga-se, ainda, a:

- (a) fornecer à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão:



- (1) em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação ao mercado, as demonstrações financeiras trimestrais, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, julho e setembro de cada ano;
 - (2) anualmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação ao mercado, as demonstrações financeiras auditadas anuais relativas a cada exercício social, sem prejuízo de eventual negociação dessa data, observado o prazo limite definido na Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”);
 - (3) semestralmente, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, sendo a primeira devida até 31 de janeiro de 2025, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmado se as declarações prestadas pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas, conforme modelo previsto no Anexo V à presente Termo de Emissão, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;
 - (4) semestralmente, a partir da Data de Emissão, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro devida até 31 de janeiro de 2025, o Relatório Semestral, nos termos do da cláusula 3.6 acima e do Anexo III deste Termo de Emissão, comprovando a utilização dos recursos captados com a Emissão no Empreendimento Alvo, devidamente acompanhada de cópias dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que comprovem os pagamentos realizados;
 - (5) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
 - (6) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações sobre quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Emitente de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Titular das Notas Comerciais;
 - (7) em até 10 (dez) dias, qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Titular das Notas Comerciais, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
 - (8) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação.
- (b) sempre que solicitado por escrito pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins específicos de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em



até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão;

- (c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (d) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando:
 - (1) a todos os custos relativos ao registro dos CRI e da CCI na B3;
 - (2) ao registro, inscrição, averbação e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, e da ata da RCA da Emitente; e
 - (3) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Titular das Notas Comerciais em função da emissão dos CRI, através do Patrimônio Separado, tais como a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o auditor do patrimônio separado, o agente de liquidação e o escriturador, desde que previamente aprovado pela Emitente, bem como todas as Despesas.
- (e) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (f) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste Termo de Emissão;
- (g) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e desde que haja Notas Comerciais em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável;
- (h) manter, durante todo o prazo de emissão das Notas Comerciais, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas submetidas à análise de auditores independentes, observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;
- (i) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste Termo de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas;



- (j) cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;
- (l) comparecer a assembleias especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;
- (m) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (n) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste Termo de Emissão e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (o) manter em dia o pagamento de todos os impostos e demais obrigações incidentes sobre o Imóvel, em especial IPTU;
- (p) manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e pela SPE;
- (q) manter em dia o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- (r) encaminhar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante solicitação, todos os demais documentos, certidões e esclarecimentos solicitados e eventualmente não apresentados durante o processo de auditoria legal (due diligence);
- (s) cumprir integralmente a Legislação Socioambiental; e
- (t) observar, cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (“Afiladas”) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção devendo (1) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (2) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (3) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração



pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Titular das Notas Comerciais.

8.1.1 Em complemento ao disposto no subitem 8.1(d) acima, a Emitente se responsabiliza por todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI (“Demais Despesas” e, em conjunto com as Despesas Flat, as “Despesas”), conforme mencionadas abaixo, incluindo, mas não se limitando a:

- (a) despesas de responsabilidade da Emitente:
- (2) todas as taxas e emolumentos da B3 e da CVM relativos tanto à CCI quanto aos CRI e à Oferta;
- (3) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- (4) remuneração da Titular das Notas Comerciais pela estruturação da Emissão dos CRI, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), flat, livre de impostos, taxas e tributos, a ser paga à Titular das Notas Comerciais em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de emissão dos CRI;
- (5) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, que estabelecem as obrigações da Titular das Notas Comerciais, será devida à Titular das Notas Comerciais, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração e gestão da dívida, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, devidos mensalmente, livre de impostos, taxas e tributos e corrigidos pelo Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), 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 Titular das Notas Comerciais no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do pagamento dos meses subsequentes até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Titular das Notas Comerciais em relação ao respectivo Patrimônio Separado (fee flat e recorrente);
- (6) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro, (2) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo



atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e (3) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2025 e o segundo em 31 de julho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. 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, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela anual será devida a título de “abort fee”. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Titular das Notas Comerciais e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI (incluindo os valores relativos à hora-homem), serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. As parcelas citadas nos itens de “(1)” a “(3)” acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser pago integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Titular das Notas Comerciais e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Titular das Notas Comerciais para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou da Titular das Notas Comerciais decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou pela Titular das Notas Comerciais e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Titular das Notas Comerciais e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Titular das Notas Comerciais com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso;

- (7) remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta, conforme prevista no Contrato de Distribuição;
- (8) remuneração da Instituição Custodiante, conforme prevista na Escritura de Emissão de CCI e no contrato de prestação de serviços celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e a Instituição Custodiante;
- (9) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelos titulares dos CRI, pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos e/ou execução das Garantias, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (10) despesas com formalização, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (11) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à



Titular das Notas Comerciais, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

- (12) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (13) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (14) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontra aberta a conta corrente integrante do Patrimônio Separado;
- (15) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação de Securitização, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (16) despesas com a publicação de atos societários da Titular das Notas Comerciais e necessárias à realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (17) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação de Securitização e que sejam atribuídos à Titular das Notas Comerciais;
- (18) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Titular das Notas Comerciais, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (19) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo Securitização ou que venham a existir por determinação de órgão regulador e/ou de legislação aplicável aos CRI;
- (20) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no fee flat e recorrente indicado no item (5) acima, tais como: (i) de reestruturação da Oferta dos CRI; (ii) a realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; (v) a elaboração de cálculos para reestruturação do lastro ou da garantia;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



(vi) realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Titular das Notas Comerciais uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Titular das Notas Comerciais dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Titular das Notas Comerciais;

- (21) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (20) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Titular das Notas Comerciais para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
 - (22) os custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3;
 - (23) todos os custos relacionados à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios; e
 - (24) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (18) a (20) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
 - (25) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo Securitização e os que venham a existir por determinação do órgão regulador e/ou de legislação aplicável aos CRI.
- (b) despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:
- (1) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emitente e pelo Fundo de Despesas;
 - (2) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que não arcadas previamente pela Emitente ou pelo Fundo de Despesas e previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;



- (3) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, desde que não arcadas pelo Fundo de Despesas e pela Emitente;
 - (4) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, desde que não arcadas pela Emitente ou pelo Fundo de Despesas e previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (5) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (6) demais despesas de responsabilidade da Emitente, que não sejam por elas pagas.
- (c) Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Titular das Notas Comerciais se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.2 As Despesas Flat e as Despesas Recorrentes que são aquelas já incorridas ou devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, serão arcadas com recursos que serão descontadas pela Titular das Notas Comerciais do valor a ser liberado a Emitente nos termos da cláusula 4.14.2 acima. (“Despesas Recorrentes”)

8.1.3 As Demais Despesas serão de responsabilidade da Emitente, devendo ser pagas prioritariamente da seguinte forma: **(a)** diretamente pela Emitente, com recursos próprios, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; ou **(b)** com os recursos do Fundo de Despesas, caso a Emitente não realize o pagamento no prazo indicado no subitem (a) acima.

8.1.3.1 Os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) flat sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados pro rata die.

8.1.4 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Demais Despesas previstas e aplicáveis, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

8.1.5 Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 8.1.1 acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Emitente, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Titular das Notas



Comerciais, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Titular das Notas Comerciais e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares dos CRI: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste subitem (a); (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais.

8.1.6 Em caso de inadimplemento da Emitente, as Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso, e, caso os recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI arcarão com o referido pagamento nos termos do Termo de Securitização, ressalvado seu direito de regresso contra a Emitente, sem prejuízo do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.1.7 Caso a Titular das Notas Comerciais venha a arcar com quaisquer Demais Despesas razoavelmente devidas pela Emitente, inclusive as previstas na cláusula 8.1.1 acima e seguintes, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Titular das Notas Comerciais poderá solicitar o reembolso junto à Emitente de tais Despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Titular das Notas Comerciais, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

9. Declarações e garantias das Partes

9.1 Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às demais, conforme aplicável, que:

- (a) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) seus representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão, bem como os demais Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes legais e estatutários e/ou



legitimamente outorgados para celebrar o presente Termo de Emissão, bem como os demais Documentos da Operação, conforme o caso, bem como para assumir todas as obrigações neles estabelecidas;

- (d) este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (e) a celebração do presente Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários;
- (f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (g) as Partes não dependem economicamente uma das outras;
- (h) não se encontram e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Termo de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (i) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (j) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;
- (k) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (l) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;



- (m) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;
- (n) todos os mandatos outorgados nos termos deste Termo de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (o) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial; e
- (p) está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais; e
- (q) não realizou e se obrigou a não realizar, nem autorizou e não autorizará, seus administradores, prestadores de serviços, contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para implementação da Operação de Securitização: (1) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (2) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) qualquer ato que tenha violado as Leis Anticorrupção; e/ou (4) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal.

9.2 Declarações da Emitente: A Emitente declara e garante, ainda, à Titular das Notas Comerciais, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

- (a) as informações da Emitente relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas



contábeis adotadas no Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consolidada e, desde a data das informações financeiras mais recentes divulgadas, (i) não houve qualquer operação fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para as suas atividades e para esta Emissão; e (ii) não ocorreu qualquer alteração relevante, nem aumento substancial dos seus respectivos endividamentos desde a divulgação de suas informações financeiras mais recentes;

- (b) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emitente;
- (c) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emitente ou em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e as Notas Comerciais;
- (d) este Termo de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Termo de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível da Emitente, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;
- (f) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que (i) resulte ou possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emitente; e/ou (ii) vise anular, alterar, invalidar, questionar ou, de qualquer forma, afetar este Termo de Emissão;
- (g) detém todas as permissões, registros, seguros, autorizações, concessões, alvarás e licenças (inclusive civis, ambientais e regulatórias) exigidas pelas autoridades governamentais competentes necessárias para o exercício de suas atividades, estando todas válidas, exceto por aquelas permissões, registros, seguros, autorizações, concessões, alvarás e licenças que (i) estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (ii) cujas matérias estejam sendo, de boa-fé, questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, contra as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;
- (h) as demonstrações financeiras auditadas da Emitente referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emitente referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emitente na aludida data e os resultados operacionais da Emitente referentes ao período encerrado em tal data, sendo certo que tais informações



financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emitente, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consolidada, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, (i) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, e (ii) não houve qualquer operação envolvendo a Emitente, fora do curso normal de seus negócios;

- (i) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que cause ou possa causar **(1)** qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente ou dos Intervenientes Garantidores, conforme o caso; e/ou **(2)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão (“Efeito Adverso Relevante”);
- (j) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo dos Juros Remuneratórios, acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (k) as informações prestadas pela Emitente na data da assinatura deste Termo de Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
- (l) cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (m) cumpre, e faz com que seus empregados, agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(1)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; **(2)** seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emitente e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(3)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(4)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(5)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Titular das Notas Comerciais que poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; **(6)** realizará



eventuais pagamentos devidos à Titular das Notas Comerciais exclusivamente na forma prevista neste Termo de Emissão; e (7) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

- (n) não há, contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
- (o) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- (p) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

9.3 Validade das Declarações: As declarações prestadas pelas Partes nesta cláusula 9 são e deverão ser mantidas válidas, verdadeiras, corretas e completas.

9.4 Indenização: A Emitente obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Titular das Notas Comerciais por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente ou indiretamente incorridos e comprovados pela Titular das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando a, aqueles causados em razão da falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer das declarações e garantias prestadas nos termos desta cláusula 9.

9.4.1 A Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Termo de Emissão, pela Emitente, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

10. Comunicações

10.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Termo deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo:

- (a) se para a Emitente:
HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar

Mogi das Cruzes, SP

At.: Alexandre Reis Nakano, Alexandre Dalpiero de Freitas, Fernando Garcia e Andressa Misael

E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br, alexandre.freitas@hbrrealty.com.br;

fernando.garcia@hbrrealty.com.br e andressa.misael@hbrrealty.com.br

(b) se para a Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12- Jardim Europa

São Paulo, SP - CEP 01455-000

At.: Flávia Palácios

Tel.: 55 (11) 4270-0130

E-mail: creditservices@opeacapital.com

10.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

10.1.2 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11. Disposições gerais

11.1 Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

11.2 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Titular das Notas Comerciais, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo das parcelas de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e envio de informação à Emitente com antecedência de 3 (três) Dias Úteis em relação às Datas de Pagamento previstas neste Termo de Emissão, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

11.2.1 A ausência ou envio tardio da notificação de que trata a cláusula 11.2 acima pela Titular das Notas Comerciais: (a) não eximirá a Emitente do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e (b) autorizará a Emitente a utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos deste Termo de Emissão.

11.3 Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e

dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Titular das Notas Comerciais diretamente à Emitente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Titular das Notas Comerciais na Conta de Livre Movimentação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de cumprimento das Obrigações Garantidas pela Emitente, ressalvados à Titular das Notas Comerciais os benefícios fiscais desses rendimentos.

11.4 Independência das Disposições: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.5 Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.6 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.7 Custos de Inscrição, Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão da inscrição deste Termo de Emissão, bem como de averbação de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

11.8 Securitização: As Partes declaram ter plena ciência em relação ao fato de que este Termo de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI.

11.8.1 Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.9 Lei Aplicável: Este Termo de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.10 Irrevogabilidade: Este Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão



somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.11 Independência das Disposições do Termo de Emissão: Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.12 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

11.13 Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda de uma via digital assinada deste Termo de Emissão, recebendo a o Agente Fiduciário dos CRI uma cópia.

11.13.1 A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de uma via digital assinada de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

11.14 Indenização: A partir da data de assinatura deste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a indenizar e manter a Titular das Notas Comerciais indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Titular das Notas Comerciais, originados de ou relacionados a:

- (a) falsidade, incorreção ou insuficiência contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (b) ação ou omissão da Emitente, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este Termo de Emissão; ou
- (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:
 - (1) os Créditos Imobiliários e/ou as Notas Comerciais; ou
 - (2) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais.

11.14.1 Sem prejuízo da obrigação assumida na cláusula 11.14 deste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas,

processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na cláusula 11.14 deste Termo de Emissão.

11.15 Foro: Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

11.16 Assinatura Eletrônica: As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Emissão, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2/01"), em vigor no Brasil.

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

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente Termo de Emissão em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01.

São Paulo, 10 de outubro de 2024.

(assinaturas nas próximas páginas)



(Página de assinaturas do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 10 de outubro de 2024, entre HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. e Opea Securitizadora S.A.)

Emitente:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Alexandre Dalpiero de Freitas

CPF: 073.987.877-82

Cargo: Diretor Financeiro e RI

E-mail: alexandre.freitas@hbrrealty.com.br

Nome: Alexandre Reis Nakano

CPF: 128.576.848-52

Cargo: Diretor Presidente

E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

SPE:

HBR 84 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Alexandre Reis Nakano

CPF: 128.576.848-52

Cargo: Administrador

E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF: 470.335.718-60

E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

Nome: Israel Ramos Santos

CPF: 015.775.996-24

E-mail: israel.ramos@opeacapital.com

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



ANEXO I DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
HBR 39 - Patteo Klabin	239220 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Av. Ricardo Jafet x Rua Vergueiro SP - CEP 04260-000	Desenvolvimento Imobiliário	64.433.731,20	42.212.159,30	11.519.086,34	14,73%
HBR 79 - Brascan	141.689, 166.070, 166.071, 166.072, 166.073, 166.074, 166.075, 166.076, 166.077, 166.078, 166.079, 166.080,	Rua Joaquim Floriano, 466 I Itaim Bibi - CEP 04534-002	Desenvolvimento Imobiliário	51.338.024,90	48.027.782,70	3.168.633,87	4,05%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
	166.081, 166.082, 166.082, 166.083, 166.084, 166.085, 166.086, 166.087, 166.088, 166.089, 166.090, 166.091, 166.092, 166.093, 166.094, 166.095, 166.096, 166.097, 166.098, 166.099, 166.100, 166.101, 166.102 e 170.491, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP						



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
HBR 83 - Av. Pamplona	12.214, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322, 91.323, 34.840, 56.572, 172.650, 16.586, 91.310, 135.877, 80.439 e 74.329, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Pamplona x Alameda Lorena Jardim Paulista - São Paulo/SP - 01405-901	Desenvolvimento Imobiliário	68.707.997,80	12.279.020,89	7.477.343,18	9,56%

Documento assinado no Assinador Registrado de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <http://asimador.registroidemoveis.org.br/validar/CB2R-RN-VS-YWQU0Y96A>.



Empreendimento Alvo	Matricula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo (R\$)	Gastos já realizado em cada Empreendimento Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (%)
HBR 84 - Chipre	150.521 e 189.865, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Av. Brigadeiro Faria Lima x Rua Chipre I Itaim Bibi - 04545-020	Desenvolvimento Imobiliário	116.013.562,50	14.328.440,80	50.721.721,80	64,86%
HBR 85 - Giovanni Gronchi	485.155, 485.156 e 485.157, todas do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Av. Giovanni Gronchi x Av. Alberto Augusto Alves nº 151 Vila Andrade - 05724-030	Desenvolvimento Imobiliário	42.907.939,10	17.722.731,81	5.317.348,94	6,80%
						78.204.134,13	100,00%

Documento assinado pelo Assessor de Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CSC2ZRNW6-VYFWQLY9A>.



Empreendimento Alvo	2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	Total
HBR 39 - Patteo Klabin	11.519.086,34	-	-	-	-	-	-	-	11.519.086,34
HBR 79 - Brascan	3.168.633,87	-	-	-	-	-	-	-	3.168.633,87
HBR 83 - Av. Pamplona	2.185.712,12	3.008.312,70	1.004.651,70	-	-	-	-	1.278.666,67	2.185.712,12
HBR 84 - Chipre	2.809.901,90	18.301.382,02	28.031.196,57	497.899,79	396.438,24	331.594,59	353.308,69	-	2.809.901,90
HBR 85 - Giovanni Gronchi	-	3.471.852,06	-	504.688,73	1.340.808,16	-	-	-	-

Documento assinado pelo Assessor de Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CSC2Z8BNV6-YFWQLOV9A>.



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

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

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

(continua na página a seguir)

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 370.592.969,66
01 a 12 de 2022	R\$ 225.907.854,02
01 a 12 de 2023	R\$ 162.843.934,02
Total	R\$ 759.344.757,41

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO II CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	Data de Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25/11/24	0,0000%	Sim
2	26/12/24	0,0000%	Sim
3	27/01/25	0,0000%	Sim
4	25/02/25	0,0000%	Sim
5	25/03/25	0,0000%	Sim
6	25/04/25	0,0000%	Sim
7	26/05/25	0,0000%	Sim
8	25/06/25	0,0000%	Sim
9	25/07/25	0,0000%	Sim
10	25/08/25	0,0000%	Sim
11	25/09/25	0,0000%	Sim
12	27/10/25	0,0000%	Sim
13	25/11/25	0,0000%	Sim
14	26/12/25	0,0000%	Sim
15	26/01/26	0,0000%	Sim
16	25/02/26	0,0000%	Sim
17	25/03/26	0,0000%	Sim
18	27/04/26	0,0000%	Sim
19	25/05/26	0,0000%	Sim
20	25/06/26	0,0000%	Sim
21	27/07/26	0,0000%	Sim
22	25/08/26	0,0000%	Sim
23	25/09/26	0,0000%	Sim
24	26/10/26	0,0000%	Sim
25	25/11/26	0,0000%	Sim
26	28/12/26	0,0000%	Sim
27	25/01/27	0,0000%	Sim
28	25/02/27	0,0000%	Sim
29	25/03/27	0,0000%	Sim
30	26/04/27	0,0000%	Sim
31	25/05/27	0,0000%	Sim
32	25/06/27	0,0000%	Sim
33	26/07/27	0,0000%	Sim
34	25/08/27	0,0000%	Sim
35	27/09/27	0,0000%	Sim
36	25/10/27	0,0000%	Sim
37	25/11/27	0,0000%	Sim
38	27/12/27	0,0000%	Sim
39	25/01/28	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



#	Data de Pagamento NC	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
40	25/02/28	0,0000%	Sim
41	27/03/28	0,0000%	Sim
42	25/04/28	0,0000%	Sim
43	25/05/28	0,0000%	Sim
44	26/06/28	0,0000%	Sim
45	25/07/28	0,0000%	Sim
46	25/08/28	0,0000%	Sim
47	25/09/28	0,0000%	Sim
48	25/10/28	0,0000%	Sim
49	27/11/28	0,0000%	Sim
50	26/12/28	0,0000%	Sim
51	25/01/29	0,0000%	Sim
52	26/02/29	0,0000%	Sim
53	26/03/29	0,0000%	Sim
54	25/04/29	0,0000%	Sim
55	25/05/29	0,0000%	Sim
56	25/06/29	0,0000%	Sim
57	25/07/29	0,0000%	Sim
58	27/08/29	0,0000%	Sim
59	25/09/29	0,0000%	Sim
60	25/10/29	0,0000%	Sim
61	26/11/29	0,0000%	Sim
62	26/12/29	0,0000%	Sim
63	25/01/30	0,0000%	Sim
64	25/02/30	0,0000%	Sim
65	25/03/30	0,0000%	Sim
66	25/04/30	0,0000%	Sim
67	27/05/30	0,0000%	Sim
68	25/06/30	0,0000%	Sim
69	25/07/30	0,0000%	Sim
70	26/08/30	0,0000%	Sim
71	25/09/30	0,0000%	Sim
72	25/10/30	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



ANEXO III MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

Ref.: Relatório Semestral acerca da aplicação dos recursos decorrentes da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Período de: [=] à [=].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“**Emitente**”), vem, por meio da presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], aplicou R\$ [=] ([=]) dos recursos decorrentes das notas comerciais da 2ª (segunda) emissão da Emitente, no Empreendimento Alvo conforme abaixo descrito:

Denominação do Empreendimento Imobiliário e da respectiva proprietária	Endereço	Cartório/Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Utilizado	Serviço prestado/compra de material	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre				[=]		[=]
Total devido				100%		R\$[=]

O empreendimento, acima referido, foi realizado diretamente pela [=], inscrita no CNPJ sob o nº [=], controlada pela Emitente.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



ANEXO IV DESPESAS FLAT E DEMAIS DESPESAS

1. Despesas Flat

Despesas Flat	Premisa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenação e Estruturação	Flat	R\$ 741.416,45	9,65%	R\$ 820.604,81	BR Partners
Distribuição	Flat	R\$ 1.170.000,00	0,00%	R\$ 1.170.000,00	BR Partners
Remuneração de Sucesso	Flat	R\$ 2.688.354,86	0,00%	R\$ 2.688.354,86	Partners
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 40.000,00	9,65%	R\$ 44.272,27	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 130.000,00	14,53%	R\$ 152.100,15	PMK Oliveira
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	Trust Oliveira
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	Trust BR
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	BR Partners
Registro do Lastro	Flat	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	Partners
Publicidade	Flat	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00	GMR Oliveira
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	Trust Oliveira
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Anual	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	Trust
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 20.940,00	0,00%	R\$ 20.940,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 780,00	0,00%	R\$ 780,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 23.400,00	0,00%	R\$ 23.400,00	CVM

2. Demais Despesas

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust



				R\$	
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	11.068,07	BR Partners
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	12,00%	R\$ 6.818,18	Oliveira Trust
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	Oliveira Trust
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	Opea SCD Grant
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Thornton
Contabilidade	Trimestra I	R\$ 360,00	0,00%	R\$ 360,00	VACC
				R\$	
Custódia das CCI	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	11.068,07	BR Partners
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 561,60	0,00%	R\$ 561,60	B3

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO V MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMITENTE

A **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 14.785.152/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.3.0.046.627-6, na qualidade de Emitente de Notas Comerciais simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 10 de outubro de 2024 (“Emitente” e “Termo de Emissão”, respectivamente), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, conforme aplicável, declara, para todos os fins de direito, no âmbito da operação de emissão das Notas Comerciais (“Emissão”), que, até a presente data:

- (a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à formalização da Operação de Securitização realizada por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI (conforme definido no Termo de Emissão) (“Documentos da Operação”);
- (b) não foi verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas por si e pela SPE no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (d) está adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (e) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas suas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;
- (f) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais da SPE que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;
- (g) conforme aplicável, não ocorreu qualquer alteração em suas composições societárias, em qualquer operação isolada ou série de operações, que pudessem resultar na perda, pelos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>.



respectivos acionistas controladores à época da data de celebração do Termo de Emissão, de seus poderes de controle direto ou indireto;

- (h) não incorreu, assim como a SPE e as demais sociedades de seu grupo econômico, em qualquer violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”);
- (i) está adimplente, assim como a SPE, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA) (“Legislação Socioambiental”); e
- (j) não foi verificada a ocorrência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente, direta ou indiretamente, as garantias constituídas no âmbito da Emissão.

São Paulo, [DATA].

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Alexandre Dalpiero de Freitas (CPF 073.987.877-82)

Alexandre Reis Nakano (CPF 128.576.848-51)

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Israel Ramos (CPF 015.775.996-24)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CBSZR-RNVV6-YYRWQ-UDYRA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

ANEXO E

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO



Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da sua 335ª emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“**Termo de Securitização**”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI; (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo - SP, 10 de outubro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60
E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

Nome: Israel Ramos Santos
CPF: 015.775.996-24
E-mail: isral.ramos@opeacapital.com

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AUQR5-SEXQT-CC9ZW-KKBBV>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AUQR5-SEXQT-CC9ZW-KKBBV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Israel Ramos (CPF 015.775.996-24)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AUQR5-SEXQT-CC9ZW-KKBBV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

ANEXO F

DECLARAÇÕES DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO E

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da sua 335ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 335ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60
E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

Nome: Israel Ramos Santos
CPF: 015.775.996-24
E-mail: israel.ramos@opeacapital.com

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/29Z3J-WBA9V-63RD8-GPT7P>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 29Z3J-WBA9V-63RD8-GPT7P

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Israel Ramos (CPF 015.775.996-24)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/29Z3J-WBA9V-63RD8-GPT7P>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/29Z3J-WBA9V-63RD8-GPT7P>.

HBR REALTY

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 335ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



www.gmreditacao.com.br