



PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 265ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA

o pea
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

R\$ 100.000.000,00

(cem 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: BRRBRACR149

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRJ/2024/209, CONCEDIDO EM 28 DE MARÇO 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, 1240, 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 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 265ª (ducentésima sexagésima 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, 21 de março de 2024, o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem 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 21 de março de 2024 ("CCI") nos termos da "Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliária 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 1ª (primeira) emissão da HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51 ("Devedora", realizada em 21 de março de 2024 ("Emissão das Notas Comerciais" ou "Emissão"), composta por 100.000 (cem mil) notas comerciais ("Notas Comerciais"), 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na respectiva data de emissão, com a possibilidade de redução deste valor em razão de eventual distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo" e "Valor Total da Emissão", respectivamente), nos termos do "Termo da 1ª (Primeira) 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) e deste instrumento, 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 da 1ª Série da 265ª 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 Reserva (conforme definido abaixo) e do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), serão constituídas, observadas as disposições do Termo de Securitização, (I) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo /SP ("Imóvel"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a SPE (conforme definido abaixo) e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente; e (II) a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de titularidade da Devedora, de emissão da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.340/0001-14 ("SPE"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora ("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 antecipado 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 2.562 (dois mil e quinhentos e sessenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 27 de março de 2031. 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 2,00% (dois inteiros 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 II 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 Reserva e do Fundo de Despesas, constituído no âmbito da CCI e das Notas Comerciais.

A distribuição dos CRI será intermediada pelo 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, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 44.573.782/0001-23 ("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, considerando a razão 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 56 DESTES 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 DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 61 DESTES 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 Definitivo é 28 de março 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	16
Riscos Relacionados à Devedora	19
Outros riscos	50
Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI	54
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	58
5.1. Cronograma tentativo	58
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	61
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	63
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI	63
7.2. Inadequação do Investimento	63



7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta	63
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	67
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	67
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores.....	78
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	78
8.4. Regime de Distribuição.....	78
8.5. Dinâmica de Procedimento de Alocação	80
8.6. Formador de Mercado	81
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	81
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam.....	81
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	83
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.....	83
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	83
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	83
9.4. Política de investimento	83
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	85
10.1. Créditos Imobiliários.....	85
10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios	85
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	90
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.....	90
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	90
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	90
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.....	91



- 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 91
- 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 91
- 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 91
- 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 95
- 10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios..... 96

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 98

- 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 98
- 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..... 98

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 100

- 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 100
- 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.....	100
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	100
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	100
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	102
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	104
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	107
14.1. Condições do Contrato de Distribuição	107
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	108
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	111
15.1. Último Formulário de Referência.....	111
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora.....	111
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora	111
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	111
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora.....	111
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão	111
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto	112
15.6. Termo de securitização de créditos.....	112



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	112
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	114
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	118
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA.....	120
19. DEFINIÇÕES	133
ANEXOS	143
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	144
ANEXO B - Estatuto social atualizado da Devedora	166
ANEXO C - Termo de securitização de créditos	191
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	456
ANEXO E - Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado	555
ANEXO F - Declarações da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160	558

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 Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 14 a 56 deste Prospecto Definitivo, bem como os Anexos deste Prospecto Definitivo, 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 da 1ª (primeira) série de sua 265ª (ducentésima sexagésima 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A Oferta consistirá na distribuição pública de 100.000 (cem 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\$ 100.000.000,00 (cem 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\$ 10.000.000,00 (dez 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 da 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 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023, 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 30 de setembro de 2023, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 86.242.000,00 (oitenta e seis milhões e duzentos e quarenta 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, em circulação, 863 (oitocentos e sessenta e três) ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante total de R\$ 96.800.000.000,00 (noventa e seis bilhões e oitocentos 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\$ 100.000.000,00 (cem 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), da Data de Emissão, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI¹ 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	Foram emitidos 100.000 (cem 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	BRRBRACRIN49
Classificação de Risco	Os CRI objeto da Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.
Data de Emissão	21 de março de 2024.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Os CRI terão prazo de 2.562 (dois mil e quinhentos e sessenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento o dia 27 de março de 2031, 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 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) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros 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 (" <u>Juros Remuneratórios</u> "). 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	Mensal, observada a carência de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão dos CRI, de acordo com as tabelas constantes 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, 5.3.9.8, 5.3.10 e 5.3.11 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, 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, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, 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.

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 1,50% (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 no Imóvel (“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 na cláusula 2.5.1.1 do Termo de Securitização, 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, 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 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, a Devedora destinará os recursos captados por meio desta Oferta nos mesmos termos indicados no Termo de Securitização, proporcionalmente aos CRI efetivamente colocados.

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 - 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.

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 consequências 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 consequência 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 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 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\$ 86.242.000,00 (oitenta e seis milhões e duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2023, montante inferior ao valor total da Oferta, 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) 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 Maior / Materialidade Média

- (b) 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, dentre elas, a eventual distribuição de dividendos aos acionistas da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (c) 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 nos afetar 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

- (d) 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 em decorrência da pandemia de COVID-19, 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;
- ii. escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos;
- iii. 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

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

Na data deste Prospecto, 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

- (f) 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, inclusive em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19.

Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito, por fatores político-econômicos, pela pandemia da COVID-19, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis.

É provável que futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Devedora tenha que dar ativos em garantia dos empréstimos tomados.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamento, de refinar as suas dívidas se necessário ou se não puder obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se

der somente em termos desfavoráveis, a Devedora poderá não conseguir satisfazer as necessidades de capital da Devedora, cumprir com as obrigações financeiras da Devedora 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

(g) 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

(h) 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, fatores estes que são afetados diretamente pela atual pandemia de COVID-19. 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

- (i) 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, bem como no preço de mercado de suas ações.

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

- (j) 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.

Conseqüentemente, 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

- (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, local 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 malsucedida, 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, os quais podem inclusive ser majorados em decorrência da pandemia de COVID-19. 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, a Devedora 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 2019, 2020 e 2021 em 5,9%, 2,8% e 9,25% 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 Devedoras 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 Devedoras, 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 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

- (t) 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 prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, bem como o valor de mercado de suas ações, 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

- (u) 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 7,32%, 23,14% e 17,78%, em 2019, 2020 e 2021, 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

- (v) 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, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de Devedoras listadas para negociação em bolsa de valores.

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.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, ocorreu em outubro de 2022, o que trouxe volatilidade significativa nas taxas de câmbio, juros e nos preços de mercado dos valores mobiliários das Devedoras brasileiras. 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

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

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2018, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros – Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander – concentravam 69,3% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2016, a concentração era de 71,2%.

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

(x) Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de Devedoras brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por Devedoras brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, incluindo a crise gerada pela atual pandemia de COVID-19, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de Devedoras brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Isso poderia dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da



Devedora no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os negócios da Devedora e o valor de mercado das ações da Devedora.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de Devedoras abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Devedora, além de dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Além disso, as eleições presidenciais nos Estados Unidos ocorreram em 3 de novembro de 2020. Campanhas políticas e eleições presidenciais nos Estados Unidos podem dar origem a incertezas políticas e econômicas globais, particularmente nos Estados Unidos e também no Brasil. Além disso, o Presidente dos Estados Unidos tem poder considerável para determinar políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso material na economia global e na estabilidade política global.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(y) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e os resultados operacionais da Devedora.

Historicamente, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. O Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo: (i) desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal; (ii) sistemas de mercado de câmbio flutuante; e (iii) controles cambiais.

Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente. Eventuais desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros interna, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e, consequentemente, a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(z) 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, imagem e investimentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(aa) 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 foi afetado por uma pandemia (COVID-19) que provocou 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

- (bb) 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 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, inclusive em decorrência da atual pandemia de COVID-19. 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

- (cc) A aquisição de imóveis pela Devedora para composição do seu *land bank* 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

- (dd) 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 paralisação 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

(ee) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(ff) 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

(gg) 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

(hh) 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 em nas atividades da Devedora e gerar um impacto adverso relevantes em negócios, condições financeiras e nos resultados das operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (ii) 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

- (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 da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (kk) 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 atual pandemia envolvendo um novo agente da família do Coronavírus, a COVID-19, podem afetar adversamente a Devedora. Desde dezembro de 2019, a COVID-19 tem se espalhado pelo mundo. Tal evento tem causado fechamento de escritórios, cancelamentos de aulas e de voos em



determinadas regiões e pode causar uma ruptura nas atividades econômicas do Brasil e do mundo, o que poderia afetar as operações e resultados financeiros da 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.

A extensão dos efeitos e impactos da COVID-19 nos resultados da Devedora dependerão do seu desenvolvimento futuro, o que é altamente imprevisível, incluindo no que diz respeito a eventuais informações que possam surgir acerca da severidade da COVID-19 ou de ações que precisem ser tomadas para lidar com seus impactos, dentre outras questões.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (ll) 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, inclusive em decorrência da pandemia de COVID-19, 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

- (mm) 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, consequentemente, 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

- (nn) 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

(oo) 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 regramentos.

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.

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.

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 as suas necessidades de capital.

A Devedora não pode garantir que suas atuais fontes de recursos serão suficientes para atender as 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 Média

(pp) 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 deste Prospecto, 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

(qq) 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

(rr) 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

(ss) 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

(tt) A pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e as medidas adotadas mundialmente na tentativa de contenção do vírus, em especial restrições à circulação de pessoas e o isolamento social, podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e o isolamento social. Essas políticas influenciaram o comportamento dos clientes da Devedora e da população em geral,

resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, incluindo as atividades de shopping centers. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo.

A extensão em que a pandemia da COVID-19 afetará, dentre outras questões, os hábitos de consumo da população brasileira e mundial, os negócios, a condição financeira (incluindo a receita da Devedora decorrente de aluguéis), resultados operacionais, fluxos de caixa, despesas, capacidade de acesso a recursos de capital e financiamentos da Devedora, a demanda por seus serviços, bem como a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis. Mesmo depois que a pandemia da COVID-19 diminuir, a Devedora pode continuar a ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que podem ocorrer no futuro. Para maiores informações acerca de tais impactos, ver seções 3.3, 4.1, 7.1 e 10.9 do Formulário de Referência da Devedora. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam fornecer à Devedora orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final da pandemia da COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

A Devedora acredita que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração da pandemia, as ações para contê-la e a retomada da atividade econômica. A extensão dos efeitos da COVID-19 na economia global, e em especial na economia brasileira, não pode ainda ser dimensionada, o que pode acarretar uma crise de graves proporções e impactar de forma adversa e relevante os negócios e resultados da Devedora, bem como o preço das suas ações.

Em decorrência de ser um evento muito recente e pela falta de informações disponíveis dos impactos relacionados à pandemia da COVID-19 em seus ativos, a Devedora ainda não realizou uma efetiva análise de ajuste de valor contábil (impairment). Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia da COVID-19 são contínuos, e, portanto, a Devedora continuará avaliando a evolução dos seus efeitos em suas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre sua capacidade de continuar operando seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(uu) 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 entraram 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) autorizadas 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, os resultados e, consequentemente, o valor das ações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(vv) 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

(ww) 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.



(xx) 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 o valor das ações de emissão da Devedora, seus negócios e suas atividades.

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, bem como a seus acionistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(yy) 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

(zz) 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

(aaa) 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

(bbb) O estatuto social da Devedora contém disposição que prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante, o que pode dificultar ou atrasar uma alteração no controle da Devedora e outras transações benéficas aos investidores, bem como a possibilidade de dispensa da obrigação de efetivar essa oferta, o que em determinadas situações pode ser contrário aos interesses de certos investidores.

O estatuto social da Devedora prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante. Essa disposição, constante do artigo 46 do estatuto social da Devedora, estabelece que qualquer acionista ou grupo de acionista que adquira quantidade igual ou superior a 20% do total de ações da Devedora, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações, lançar uma oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto a totalidade das ações de emissão da Devedora. Por se tratar de uma disposição do estatuto social da Devedora, a eliminação dessa disposição apenas poderia ser deliberada em assembleia geral extraordinária e mediante aprovação da maioria dos acionistas presentes à assembleia devidamente instalada. Essa disposição pode ter o efeito de dificultar ou impedir tentativas de aquisição de participações relevantes na Devedora e pode desencorajar,



atrasar ou impedir operações nas quais o investidor poderia receber um prêmio sobre o valor de mercado de suas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

(ddd) 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

(eee) 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 e distribuição de dividendos aos seus acionistas.

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. Adicionalmente, conselho de administração da Devedora poderá determinar a não distribuição de dividendos aos acionistas da Devedora em um determinado ano fiscal se não tiver lucro ou reservas líquidas disponíveis, ou se a distribuição de dividendos for desaconselhável ou incompatível com a situação financeira da Devedora no momento e acionistas da Devedora escolham não distribuir dividendos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(fff) 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 dispendir recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ggg) 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

(hhh) As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, a qual podem sofrer mudanças.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, assim como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos, o que pode resultar em atrasos em empreendimentos da Devedora ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de locação imobiliária.

Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

A Devedora está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos a zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Devedora e suas subsidiárias possam desenvolver as suas atividades, devem obter manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso descumpram tais leis e regulamentos, a Devedora e suas subsidiárias estarão sujeitas à aplicação de multas, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de locação e administração de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira e reputação da Devedora.

Além disso, a Devedora deverá observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso não a Devedora não observe as referidas regulamentações, a Devedora poderá ficar sujeita a responsabilidade subsidiária.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, e a legislação ambiental, podem se tornar mais rígidas no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não



serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e suas subsidiárias, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a locação e administração de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os negócios e o valor das ações de emissão da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (iii) 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.

Em decorrência da pandemia de COVID-19, os locatários podem lograr judicialmente a redução ou suspensão temporária do valor dos aluguéis e encargos locatícios (IPTU, Condomínio, contribuições para fundos de promoção de associação de lojistas, etc.) em razão da impossibilidade de adimplementos das obrigações contratuais assumidas pelo período em que os empreendimentos da Devedora permaneceram fechados e/ou com restrição de abertura/acesso para usuários em geral. Tais diminuições de receitas podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

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

(jjj) 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

(kkk) 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

(lll) 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.

(mmm) 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

(nnn) 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

(ooo) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora. O Formulário de Referência da Devedora e as demonstrações financeiras da Devedora 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 Devedora. 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 Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Devedora constantes do Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Devedora 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 Devedora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelos Coordenadores.

- (a) 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 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.

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 desta operação.

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 ao Imóvel (e de seu antecessor), 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, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, 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 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 o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato 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 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 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 ser desenvolvido pela SPE no Imóvel. Desta forma, enquanto não for celebrado o Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão), 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (s) 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 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (s) 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

- (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 Média / Materialidade Menor

- (d) 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

- (e) 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



- (f) 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

- (g) 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

- (h) 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 do Imóvel, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (i) 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

- (j) Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta. O início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, observado o disposto na Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



- (k) 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, exceto pelo primeiro pagamento, que observará o intervalo de 4 (quatro) Dias Úteis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (k) 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 da Oferta na CVM sob rito automático	22/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	22/03/2024
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (“Roadshow”)	22/03/2024
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM, Divulgação do Anúncio de Distribuição e disponibilização deste Prospecto Definitivo ⁽²⁾	28/03/2024
5.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	28/03/2024
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	24/09/2024

⁽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⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente 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.

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 56 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	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	29/04/24	0,0000%	Sim
2	29/05/24	0,0000%	Sim
3	27/06/24	0,0000%	Sim
4	29/07/24	0,0000%	Sim
5	28/08/24	0,0000%	Sim
6	27/09/24	0,0000%	Sim
7	29/10/24	0,0000%	Sim
8	27/11/24	0,0000%	Sim
9	30/12/24	0,0000%	Sim
10	29/01/25	0,0000%	Sim
11	27/02/25	0,0000%	Sim
12	27/03/25	0,0000%	Sim
13	29/04/25	0,0000%	Sim
14	28/05/25	0,0000%	Sim
15	27/06/25	0,0000%	Sim
16	29/07/25	0,0000%	Sim
17	27/08/25	0,0000%	Sim
18	29/09/25	0,0000%	Sim
19	29/10/25	1,0797%	Sim
20	27/11/25	1,1623%	Sim
21	30/12/25	1,1251%	Sim
22	28/01/26	1,2397%	Sim
23	27/02/26	1,2479%	Sim
24	27/03/26	1,2727%	Sim
25	29/04/26	1,2332%	Sim
26	27/05/26	1,3691%	Sim



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
27	29/06/26	1,2591%	Sim
28	29/07/26	1,2854%	Sim
29	27/08/26	1,3147%	Sim
30	29/09/26	1,3626%	Sim
31	28/10/26	1,4400%	Sim
32	27/11/26	1,4734%	Sim
33	30/12/26	1,4621%	Sim
34	27/01/27	1,6381%	Sim
35	01/03/27	1,5053%	Sim
36	30/03/27	1,6683%	Sim
37	28/04/27	1,6551%	Sim
38	28/05/27	1,6196%	Sim
39	29/06/27	1,7001%	Sim
40	28/07/27	1,7632%	Sim
41	27/08/27	1,7005%	Sim
42	29/09/27	1,8721%	Sim
43	27/10/27	1,9391%	Sim
44	29/11/27	1,9302%	Sim
45	29/12/27	2,0403%	Sim
46	27/01/28	2,0120%	Sim
47	02/03/28	2,0103%	Sim
48	29/03/28	2,3370%	Sim
49	27/04/28	2,3769%	Sim
50	29/05/28	2,3595%	Sim
51	28/06/28	2,5172%	Sim
52	27/07/28	2,4896%	Sim
53	29/08/28	2,5208%	Sim



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
54	27/09/28	2,8409%	Sim
55	27/10/28	2,7782%	Sim
56	29/11/28	2,9707%	Sim
57	28/12/28	3,1843%	Sim
58	29/01/29	3,1842%	Sim
59	28/02/29	3,3708%	Sim
60	28/03/29	3,6133%	Sim
61	27/04/29	3,7364%	Sim
62	29/05/29	3,7327%	Sim
63	27/06/29	4,1581%	Sim
64	27/07/29	4,1859%	Sim
65	29/08/29	4,3675%	Sim
66	27/09/29	4,8666%	Sim
67	29/10/29	5,1164%	Sim
68	28/11/29	5,2902%	Sim
69	28/12/29	5,8058%	Sim
70	29/01/30	6,1207%	Sim
71	27/02/30	6,6444%	Sim
72	27/03/30	7,3948%	Sim
73	29/04/30	7,8036%	Sim
74	29/05/30	8,6077%	Sim
75	27/06/30	9,6251%	Sim
76	29/07/30	10,5985%	Sim
77	28/08/30	11,9297%	Sim
78	27/09/30	13,8228%	Sim
79	29/10/30	16,2134%	Sim
80	27/11/30	19,6588%	Sim



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
81	30/12/30	24,4879%	Sim
82	29/01/31	32,9282%	Sim
83	28/02/31	49,7427%	Sim
84	27/03/31	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 9.514, 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, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por qualquer número 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.

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 o 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 o Imóvel, 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.

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: Apartamento.

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 Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do art. 59 da Resolução CVM 160.

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 do 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 do 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 resilição 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 disponibilizou 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, cada um dos Investidores interessados poderá subscrever os CRI perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento 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.

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 do Prospecto Preliminar e deste 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 do Prospecto Preliminar, ou deste 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 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.

Caso, na data do 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, independentemente de quando foi recebido o Documento 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, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas, até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

- 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 Reserva e ao Fundo de Despesas serão incorporados ao referido fundo, 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 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.

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\$ 100.000.000,00 (cem 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 2.560 (dois mil e quinhentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de março de 2031 (“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 líquidos 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 respectivas 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 nos termos no Termo de Emissão ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias ("Garantias"):

- i. **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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente.

A SPE obrigou-se a providenciar o protocolo do Contrato 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 do Imóvel 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 na matrícula do Imóvel, 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 2 (dois) 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.

Adicionalmente ao disposto acima e na cláusula 5.3.2 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) ("Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre (a) 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 no Novo Contrato 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 futuras 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 do Novo Contrato 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 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Novo Contrato 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 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 do Novo Contrato 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 nas cláusulas 5.3.3 e 5.3.4 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 deverá encaminhar 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) Engebanc 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, conseqüentemente, 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 imóveis em termos substancialmente iguais aos do Contrato 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, conseqüentemente, 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou aditado 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. 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 no Novo Contrato 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 titularidade da SPE a ser informada oportunamente, 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a SPE pagará pontualmente todos os tributos, taxas, despesas e encargos relativos ao Imóvel, 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;

- ii. 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;
- iii. o Fundo de Reserva; e
- iv. 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 da 1ª (primeira) série de sua 265ª (ducentésima sexagésima 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 Reserva e pelo Fundo de Despesas. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram 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% (seis 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;
- 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;
- 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 ou do Contrato 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 do Contrato 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. 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 do Contrato 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 da ata da RCA da Emitente perante a JUCESP;
- 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.

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 e/ou pela SPE, 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, 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 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 exaustiva 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 definido 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 111 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 31 de dezembro de 2023 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem 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 31 de dezembro de 2023.

	EM 31/12/2023	
	HISTÓRICO	AJUSTADO
	(EM MILHARES DE R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	89.242	89.242
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.156.951	1.256.951
Contas a pagar (circulante e não circulante)	405.375	405.375
Patrimônio Líquido	2.731.498	2.731.498
Capitalização Total	3.888.449	3.988.449

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 31 de dezembro de 2023, 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 31 de dezembro de 2023; 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 31/12/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Liquidez geral (em dias)	874,31	849,56

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 31 de dezembro de 2023.



	EM 31/12/2024	
ÍNDICE DE ATIVIDADE	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	97,77	97,77
Giro do Ativo Médio Total	0,03	0,03

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 31 de dezembro de 2022 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 31 de dezembro de 2023; 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 31 de dezembro de 2023 anualizada pelo (ii) ativo médio representado pela soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	EM 31/12/2023	
ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Índice de endividamento	0,72	0,75

O índice de endividamento corresponde ao resultado da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

	EM 31/12/2023	
ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Margem líquida	174,22%	174,22%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período findo em 31 de março de 2023 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 111 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 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 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)
- (g) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e à Emissora, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão;
- (h) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta;
- (i) 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;
- (j) 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;
- (k) aprovação da Oferta nos comitês internos do Coordenador Líder;
- (l) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas;



- (m) 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;
- (n) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do formulário de referência da Devedora na CVM devidamente atualizado;
- (o) 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”);
- (p) 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;
- (q) emissão dos CRI;
- (r) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista no Termo de Emissão; e
- (s) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3.

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 instituições intermediárias.

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 resilido 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:



Comissões e despesas	Valor Líquido (em R\$)	Gross-up	Valor Bruto
Remuneração de Coordenador Líder e Estruturação (flat)	R\$ 950.961,37	9,65%	R\$ 1.052.530,57
Remuneração de Sucesso e/ou Deságio (flat)	R\$ 4.903.863,06	0,00%	R\$ 4.903.863,06
Securitizadora - Estruturação (flat)	R\$ 40.000,00	9,65%	R\$ 44.272,27
Securitizadora - Gestão (mensal)	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80
Assessor Legal (#1) (flat)	R\$ 115.000,00	14,53%	R\$ 134.550,13
Assessor Legal (#2) (flat)	R\$ 65.000,00	14,53%	R\$ 76.050,08
ANBIMA - Registro de Base de Dados de CRI (flat)	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
ANBIMA - Registro de Ofertas Públicas (flat)	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
B3 - Registro CRI (flat)	R\$ 26.000,00	0,00%	R\$ 26.000,00
B3 - Registro CCI (flat)	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
B3 - Liquidação Financeira (flat)	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90
B3 - Custódia do Lastro (mensal)	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00
Custodiante - Registro CCI (flat)	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Custodiante - Custódia CCI (anual)	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
CVM - Taxa de Verificação (flat)	R\$ 30.000,00	0,00%	R\$ 30.000,00
Agente Fiduciário - Implantação do CRI (flat)	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente Fiduciário - Manutenção (anual)	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Gráfica - Diagramação (flat)	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Escriturador (anual)	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13
Banco Liquidante do CRI (anual)	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Auditoria do Patrimônio Separado (anual)	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00
Contabilidade do Patrimônio Separado (trimestral)	R\$ 1.080,00	0,00%	R\$ 1.080,00

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: <https://app.opecapital.com/pt/relacoes-com-investidores>

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/d9fe7ccf-0b54-1761-7aef-b2e0f9fa4a24?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 2020, 2021 e 2022, bem como referente ao 9 (nove) primeiros meses de 2023, podem ser encontradas no seguinte website: <https://app.opecapital.com/pt/relacoes-com-investidores>

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, 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 144.

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 166.

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 191.

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 456.

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 555.

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 PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Sala J, 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. Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte CEP 04.534-004- 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.: Daniel Viterbo, Alexandre Reis Nakano, Fernando Garcia e Andressa Misael

E-mail: daniel.viterbo@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.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte

CEP 04.534-004- 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 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) o Prospecto Preliminar, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo contêm 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) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados 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 do Prospecto Preliminar e deste 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 Reserva, sobre o Fundo de Despesas e 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.

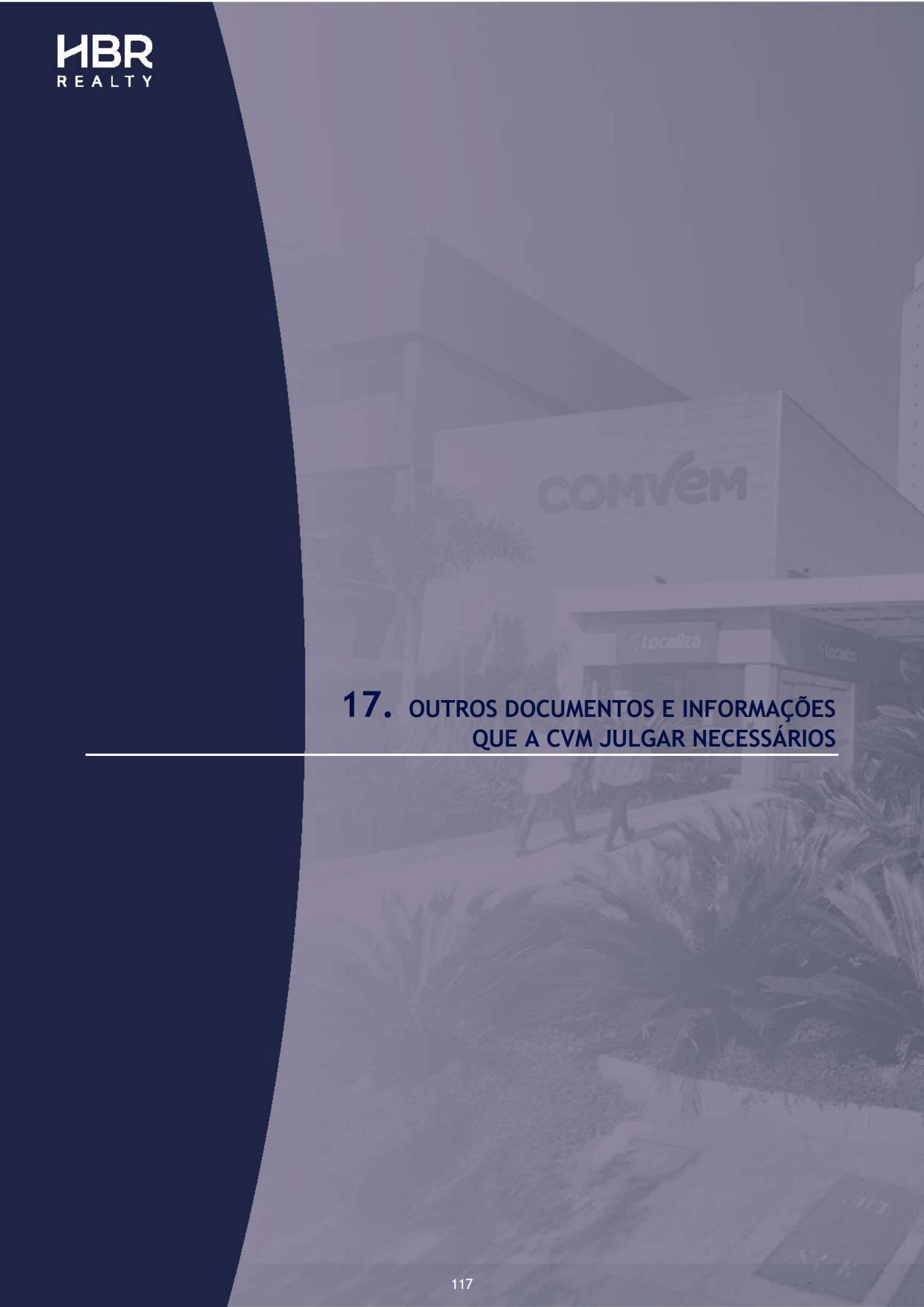
Declaração do Agente Fiduciário dos CRI

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) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo contêm 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) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados 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



HBR REALTY

CRI HBR Realty – Pedroso Alvarenga
Material Publicitário
Março de 2024

COORDENADOR LÍDER: BR PARTNERS
EMISSOR: OPEA
AGENTE FIDUCIÁRIO: OLIVEIRA TRUST
ASSESSOR LEGAL: pmk

Aviso Legal

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA. ("Coordenador Líder"), com base em informações prestadas pela OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Emissora") e informações públicas da HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Devedora") e de empresas do mesmo grupo econômico, com finalidade exclusiva de informar e para servir de suporte para as apresentações relacionadas à Oferta Pública de Distribuição dos CRI da 1ª Série da 265ª Emissão da Emissora, que serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 19 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160", "CRI" e "Oferta", respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não deve ser confundido com o Prospecto Preliminar da Oferta, de modo que os potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta, assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"), em especial a seção de "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. O Prospecto Preliminar da Oferta poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador, à CVM e à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos seguintes endereços, respectivamente: <https://www.opsecapital.com/pt>, (neste website, clicar no menu no canto superior direito, clicar no campo "Emissões", buscar o número "265" no campo "Pesquisar emissões..."), clicar na emissão, e no final da página selecionar o documento desejado); <https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste website, clicar no campo "2024", em seguida clicar no campo "CRI" e selecionar "1ª (Primeira) Série da 265ª (Ducentésima Sexagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A. (CRI HBR Realty Pedroso Alvarenga)"; <https://www.gov.br/comissaoasas> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora S.A.", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa", em seguida, selecionar "Títulos Privados", clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI", e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" "265ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado).

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes a este tipo de investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, site a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplência, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR PARA FORMAR SEU JULGAMENTO QUANTO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

O Coordenador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado da decisão de investimento, pelos investidores, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. A Emissora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas, bem como as informações públicas contidas utilizadas, incluindo mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizados no site da Devedora, Avalista e empresas do mesmo grupo econômico não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE: (I) A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES; E (II) EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI. NESSE SENTIDO, COM RELAÇÃO AO ITEM (II), DESTACA-SE QUE PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI (I) PODERÃO SER LIVREMENTE NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (II) SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE O PÚBLICO EM GERAL DEPOIS DE DECORRIDO 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O INVESTIMENTO EM CRI SE TRATA DE UM INVESTIMENTO DE RISCO, NÃO SENDO ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA E SE ENCONTRA SUJEITA ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO 160; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

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



Agenda

1. Termos e Condições	04
2. Garantias da Operação	08
3. Visão Geral da HBR Realty	10
4. Contatos	22
5. Fatores de Risco	24

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

3

Termos e Condições



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





Termos e Condições Indicativos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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.
Lastro	Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais com destinação imobiliária e representados pela Cédula de Crédito 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 S.A.
Volume da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Taxa de Emissão Indicativa	Dt + 2,00% a.a.
Prazo Total	7 anos (84 meses)
Garantias	- Alienação Fiduciária de Terreno na Rua Pedroso Alvarenga, com valor de mercado de R\$ 117,20 milhões ⁽¹⁾; - Alienação Fiduciária de Quotas da SPE desenvolvedora do projeto na Rua Pedroso Alvarenga; e - Fundo de Reserva equivalente a 1 (uma) PMT após o período de carência
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência
Pagamento de Amortização	Mensal, após 18 meses de carência
Duration	3,4 anos

(1) De acordo com laudo de avaliação emitido pela Anexa Engenharia, em fevereiro de 2024.

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

Termos e Condições

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fluxograma e Descrição da Estrutura da Oferta

Fluxograma



Passo a Passo

- A HBR Realty realiza uma emissão de Notas Comerciais com destinação em despesas imobiliárias ("Créditos Imobiliários"), representadas pela Cédula de Crédito Imobiliária, e a Securitizadora as subscreeve;
 - A Opea Securitizadora S.A., em ato contínuo, utiliza as Notas Comerciais como lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
- O BR Partners distribui os 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.
- Mensalmente, a HBR Realty deposita os valores devidos das Notas Comerciais diretamente na conta centralizadora dos CRI, movimentada exclusivamente pela Opea Securitizadora S.A.
- A Opea Securitizadora S.A. utiliza os recursos da conta centralizadora para pagamentos dos juros e amortização dos CRI aos Investidores.

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



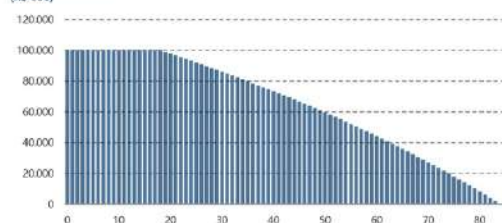
Termos e Condições Indicativos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Curva do CRI – Fluxo Nominal Projetado

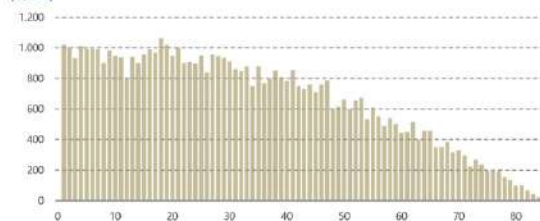
Saldo Devedor

(R\$ 000)



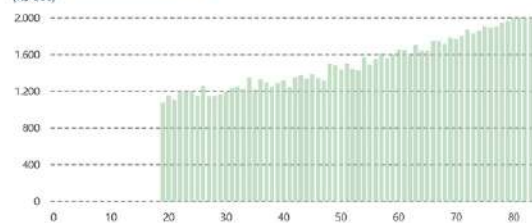
Cronograma de Juros

(R\$ 000)



Cronograma de Amortização

(R\$ 000)



Quadro Resumo

Prazo	84 meses (7 anos)
Taxa de Emissão	DI + 2,00% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência
Pagamento de Amortização	Mensal, após 18 meses de carência
Duration	3,4 anos
Saldo Devedor Inicial	R\$ 100.000.000,00

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

Garantias da Operação



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



Garantia da Operação

Garantia da Operação



Endereço
R. Pedroso Alvarenga, 489 – São Paulo/SP



Área de Terreno ⁽¹⁾
1.140,00 m²



Área a ser Construída Total ⁽²⁾ (BOMA) ⁽¹⁾
6.908,00 m²



VGv do Projeto ⁽²⁾
R\$ 256.000.000,00



Valor de Mercado ⁽²⁾
R\$ 117.200.000,00



Custo de Construção Estimado ⁽²⁾
R\$ 70.573.000,00



Tipologia do Projeto ⁽²⁾
Lajes Comerciais e Loja Térrea



⁽¹⁾ Building Owners and Managers Association, sendo a soma total das áreas privativas do Projeto.
⁽²⁾ De acordo com laudo de avaliação emitido pela Anexa Engenharia, em fevereiro de 2024.

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

HBR REALTY

Visão Geral da HBR Realty

BR PARTNERS

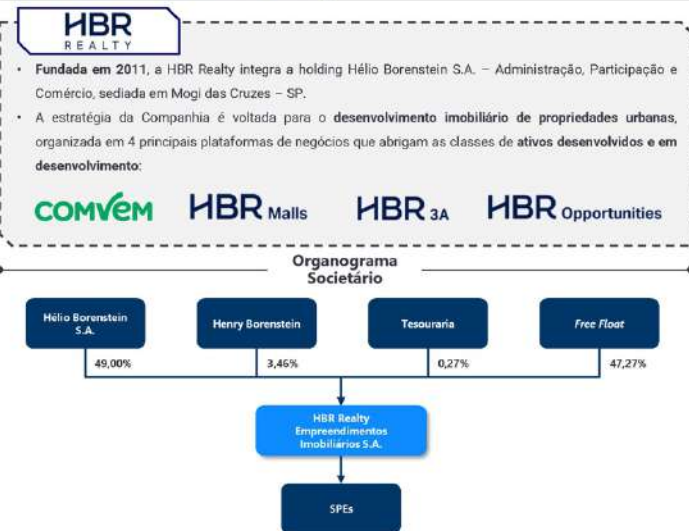


LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



HBR Realty Empreendimentos S.A.

Visão Geral da Devedora – HBR Realty



Fonte: Sites Institucional e de RI da Companhia, Apresentação de Resultados 4T23.

(1) Base 4T23.
(2) ABL % HBR.

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

Lucro Líquido ⁽¹⁾

R\$ 132 mm

Portfólio

+50

Empreendimentos pelo Brasil

Presença Geográfica

19

Cidades Brasileiras

Área Bruta Locável ⁽¹⁾⁽²⁾

+152 mil

Em Operação

128 mil

Em Desenvolvimento

HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio- HBR Realty

Distribuição Geográfica



Fonte: Planilha de Resultados da Companhia 4T23 e Release de Resultados 4T23.

(1) ABL % HBR.

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





HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

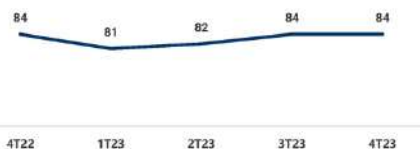
Destaques Operacionais – HBR ComVem

comVem

Destaques Operacionais

- Total de **32 Ativos** com mais de **39 mil m²** de ABL total em operação e **31 ativos** em desenvolvimento com mais de **73 mil m²** de ABL total;
- **Crescimento de 40,4%** em **Vendas Totais** e de 17,2% no critério SSS⁽¹⁾ no 4T23 vs 4T22;
- Crescimento de **10,4%** em **Aluguéis Totais** e uma redução de **10,8%** no critério de SSR⁽²⁾ no 4T23 vs 4T22;
- Crescimento de **11,9%** no critério SSR Ajustado sem o efeito da HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro.

Ocupação (%)



Vendas Totais (R\$ mm)



Aluguéis Totais (R\$ mm)



Fonte: Planilha de Resultados da Companhia 4T23 e Release de Resultados 4T23.

(1) Same Store Sales ou vendas em lojas idênticas.

(2) Same Store Rent.

(3) O SSR ajustado expurga o impacto do desconto concedido ao locatário do HBR12 – Link Office, Mall & Stay.

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

HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

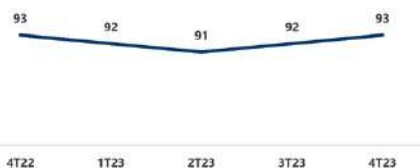
Destaques Operacionais – HBR Malls

HBR Malls

Destaques Operacionais

- As vendas totais dos shoppings, no 4T23, **totalizaram R\$ 488,0 milhões**, o montante representa o crescimento expressivo de 11,6% em relação ao mesmo período do ano anterior;
- Todos os shoppings da companhia apresentaram crescimento, na métrica, SSS⁽¹⁾ consolidando o indicador em **4,2%**, com destaque para os shopping Patteo Olinda (+6,6%) e Suzano (+6,5%).

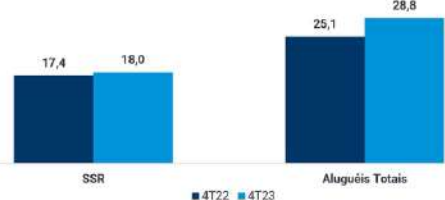
Ocupação (%)



Vendas Totais (R\$ mm)



Aluguéis Totais (R\$ mm)



Fonte: Planilha de Resultados da Companhia 4T23 e Release de Resultados 4T23.

(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 3A

HBR 3A

HBR Opportunities

HBR 3A

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 4T23;
- Crescimento de Receita de 1,9% no 4T23 vs 4T22 e de **2,4%** em 2023 vs 2022;
- Obras do 3A Pinheiros (**66%** obra executada) com sua entrega estimada para o início do **2S24**.



HBR Opportunities

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

- Hotéis
- Self Storage + Box
- Built to Suit
- Sale and Leaseback
- Estacionamento



Fonte: Release de Resultados 4T23, Apresentação de Resultados 4T23 e Site Institucional da Companhia.

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

HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Próximas Entregas – HBR Realty

ComVem Joaquim Antunes Entrega no 1S24

- 3 lojas
- 1.493 m² em ABL Total



ComVem ELO Vila Anastácio Entrega no 1S24

- 7 lojas
- 385 m² em ABL Total



ComVem Moema Entrega no 1S24

- 6 lojas
- 1.945 m² em ABL Total
- 130 vagas de estacionamento



ComVem Patteo Klabin Entrega no 1S24

- 24 lojas
- 7.105 m² em ABL Total



Fonte: Release de Resultados 4T23 e Apresentação de Resultados 4T23.
(1) ABL % HBR

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



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Próximas Entregas – HBR Realty

ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 25/24

- 10 lajes corporativas
- 12 lojas no Mall
- 14.018 m² do 3A
- 3.224 m² do ComVem
- 312 vagas de estacionamento
- 1 centro de convenções



Hotel W São Paulo

Entrega no 25/24

- 179 quartos
- 2 restaurantes
- 448 vagas de estacionamento
- 1 teatro
- 9.642 m² em ABL Total



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 15/26

- 2 lajes corporativas
- 1 loja no Mall
- 4.752 m² do 3A
- 2.405 m² do ComVem
- 50 vagas de estacionamento
- 7.157 m² em ABL Total



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 25/25

- 16 lajes corporativas
- 1 loja no Mall
- 8.464 m² do 3A
- 1.423 m² do ComVem
- 88 vagas de estacionamento
- 9.887 m² em ABL Total



Fonte: Release de Resultados 4723
(1) ABL % HBR

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 – HBR Realty

Evolução do preço HBRE3 vs. Volume de Negociação



HBRE3

- Realização de abertura de capital, 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\$ 19,10.
- O IPO teve como 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\$ 5,34

Fonte: Yahoo Finance, Site de RI da Companhia.
Data Base: 07/03/2024

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



HBR Realty Empreendimentos S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Desempenho por Plataforma - HBR Realty

R\$ MM	2019	2020	2021	2022	2023
Receita Bruta	75.745	89.850	105.600	159.844	171.667
Aluguel de imóveis próprios	74.810	83.572	99.520	138.803	137.329
Taxa de administração	929	3.384	3.503	5.988	5.868
Hospedagem	—	—	—	12.346	25.849
Outras receitas	6	2.894	2.577	2.707	2.621
Receita Líquida	67.950	77.333	87.902	140.866	153.383
ComVem	12.812	13.009	14.198	20.986	27.099
HBR 3A	3.390	3.804	10.654	30.496	31.114
HBR Malls	31.315	42.865	46.722	56.394	55.706
HBR Opportunities	25.655	28.066	30.097	46.930	53.095
Outras Receitas Holding	2.573	2.106	3.929	5.038	4.654
(-) Deduções da receita	(7.795)	(12.517)	(17.698)	(18.978)	(18.285)
Custos	(7.544)	(11.965)	(14.050)	(22.299)	(29.103)
Custo / Receita Líquida	11,1%	15,5%	16,0%	15,8%	19,0%
Vacância	(4.771)	(9.507)	(10.752)	(19.586)	(24.744)
Outros Custos	(2.773)	(2.458)	(3.298)	(2.713)	(4.359)
Lucro Bruto (NOI)	60.406	65.368	73.852	118.567	124.280
ComVem	7.732	8.522	8.955	12.244	14.840
HBR 3A	2.870	3.036	6.972	27.401	27.766
HBR Malls	26.658	30.957	31.670	42.948	43.665
HBR Opportunities	21.499	22.114	24.154	33.216	35.655
Holding	1.647	739	2.101	2.758	2.353
EBITDA	325.569	87.959	310.162	225.494	435.634

Fonte: Planilha de Resultados da Companhia e Apresentação de Resultados 4T23.

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	2020	2021	2022	2023	R\$ 000	2020	2021	2022	2023
Caixa e Equivalentes	115.017	493.723	306.005	188.582	Faturamento Líquido	77.333	87.902	140.866	153.382
Contas a Receber	18.812	28.398	27.790	59.369	(-) COGS	(11.965)	(14.049)	(22.299)	(29.103)
Impostos a Recuperar	5.659	4.709	9.753	15.384	Lucro Bruto	65.368	73.853	118.567	124.279
Adiantamentos	7.885	14.074	19.443	23.684	(-) SG&A	(15.841)	(17.352)	(53.122)	(78.797)
Outros Ativos	7.418	26.229	13.964	182.326	Var. do valor justo de Propriedades para Invest.	37.911	253.039	159.134	388.175
Ativo Circulante	154.791	567.133	376.955	469.345	Lucro Operacional	87.438	309.540	224.579	433.657
Impostos Diferidos	30.484	61.088	61.088	46.854	EBITDA	87.959	310.162	225.494	435.634
Investimentos	2.417.525	3.042.395	3.735.338	4.086.921	(+/-) Resultado Financeiro	(70.229)	(99.191)	(77.380)	(96.806)
Imobilizado	3.619	5.349	12.278	9.312	EBT	17.209	210.349	147.199	336.851
Outros Ativos	7.270	92.397	96.310	76.598	(-) Impostos	(44.606)	(29.870)	(26.715)	(69.635)
Ativo Não Circulante	2.458.898	3.201.229	3.905.014	4.219.685	Lucro Líquido	(27.397)	180.479	120.484	267.216
Total de Ativos	2.613.689	3.768.362	4.281.969	4.689.030	Cash Flow Operacional	113.261	234.165	60.288	(175.878)
Endividamento CP	61.838	102.482	101.678	89.242	Cash Flow Investimentos	(81.938)	(1.144.194)	(108.611)	123.450
Fornecedores	5.322	7.775	9.700	14.511	Cash Flow Financeiro	7.963	861.623	40.985	29.997
Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	43.133	36.989	105.796	87.856	Net Cash	39.286	(48.406)	(7.338)	(22.431)
Partes Relacionadas	87.447	63.724	62.003	69.139	Dívida Total	884.348	1.067.774	1.169.849	1.246.193
Outros Passivos	56.443	26.785	35.242	23.883	Dívida Líquida	769.331	574.051	863.844	1.057.611
Passivo Circulante	254.183	237.755	315.419	284.631	Liquidez Corrente	0,6x	2,4x	1,2x	1,6x
Endividamento LP	822.510	965.292	1.068.171	1.156.951	Dívida Total / PL	0,6x	0,5x	0,5x	0,5x
Impostos Diferidos	104.643	146.049	143.287	189.483	Dívida Líquida / EBITDA	8,7x	1,9x	3,8x	2,4x
Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	57.904	57.880	269.011	317.519	Cobertura de Juros	1,2x	2,5x	1,9x	3,4x
Outros Passivos	10.894	9.889	12.617	8.948	ICSD	0,6x	1,4x	1,0x	2,0x
Passivo Não Circulante	995.951	1.179.110	1.493.086	1.672.901					
Capital Social	591.522	1.321.142	1.286.691	1.286.691					
Participação de Acionistas Minoritários	261.614	458.066	544.874	706.947					
Ajuste de Avaliação Patrimonial	103.441	106.854	84.427	74.181					
Lucros Acumulados	394.245	485.380	541.989	650.703					
Outros	12.733	(19.945)	15.483	12.976					
Patrimônio Líquido	1.363.555	2.351.497	2.473.464	2.731.498					

Fonte: Demonstrações Financeiras 2020-2023

(1) Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO.

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



HBR Realty Empreendimentos S.A.

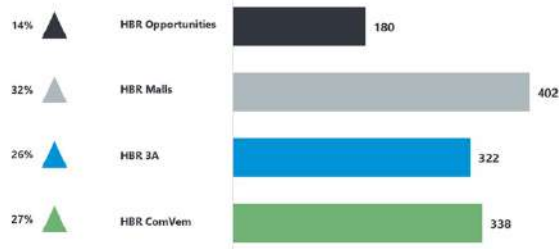
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Endividamento ⁽¹⁾

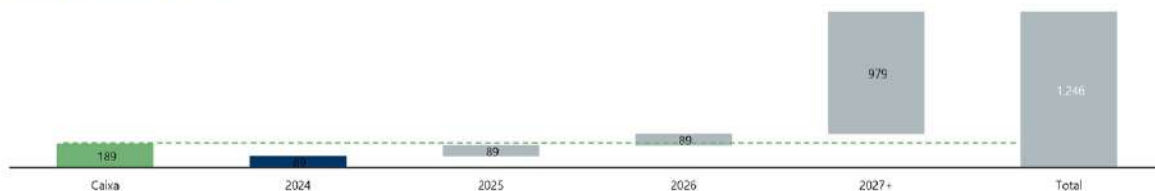
Abertura do Endividamento (R\$ 000)

2023	R\$ 000	%
Debêntures	548.739	44,03%
Financiamento a Aquisição	398.433	31,97%
Financiamento de Obras	298.801	23,98%
Capital de Giro	220	0,02%
Dívida Total	1.246.193	100,00%
Dívida Total (excluindo Financiamento de Obra)	947.392	76,02%
Curto Prazo	89.242	7,16%
Longo Prazo	1.156.951	92,84%
(-) Caixa	188.582	-
Dívida Líquida	1.057.611	84,87%
Dívida Líquida (ex. Financiamento de Obra)	758.810	60,89%

Abertura do Endividamento (R\$ mm)



Cronograma de Amortização 2023 (R\$ mm)



Fonte: Demonstrações Financeiras 2023 e Apresentação de Resultados 4723

(1) Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO.

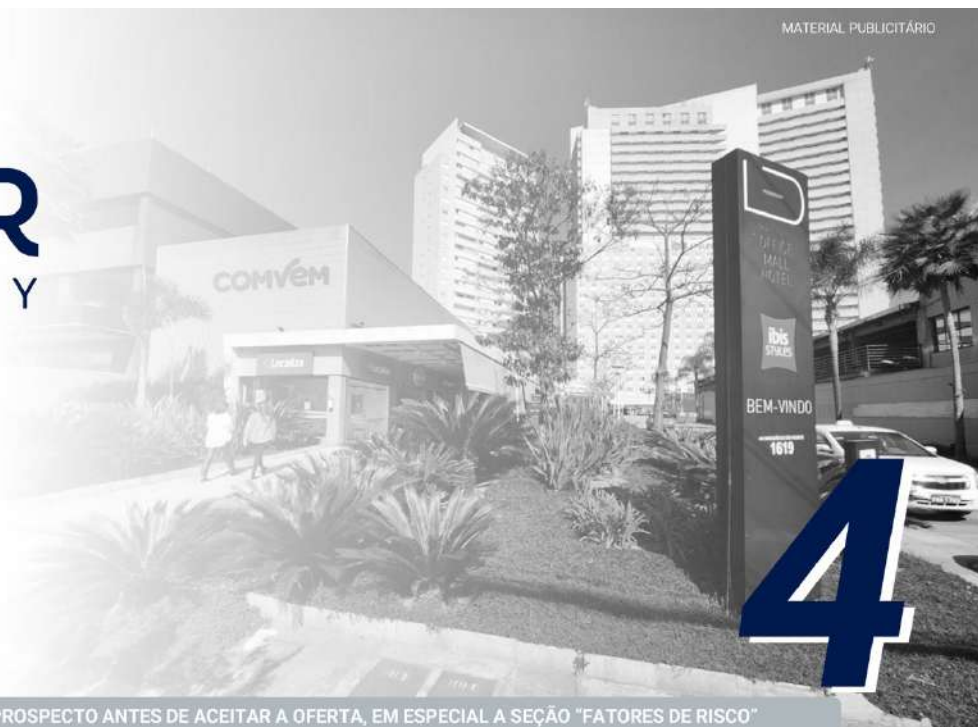
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBR REALTY

Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO



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



Contatos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Time do BR Partners Responsável

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

Gustavo Guedes
gustavo.guedes@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1172
Mobile: +55 (11) 99616-5103

André Moraes
andre.moraes@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1177
Mobile: +55 (18) 98198-2828

Gabriel Pinheiro
gabriel.pinheiro@brpartners.com.br
Phone: +55 (11) 3704-1214

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"

HBR REALTY

Fatores de Risco



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 adotados 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).
“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 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.
“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, da qual 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.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”	O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.



“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	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.
“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 da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
“Coordenador Líder”	O 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, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 44.573.782/0001-23.
“Créditos Imobiliários”	Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais, no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem 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 da 1ª série da 265ª 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 Economia, 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 21 de março 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, 27 de março de 2031.
“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) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Prospecto; (vii) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (viii) Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início de Distribuição; (x) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (xi) 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 265ª 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”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada neste instrumento.
“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 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 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\$ 120.837,76 (cento e vinte mil reais) (“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 (“ <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.
“Fundo de Reserva”	O fundo de despesas 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\$ 2.097.180,80 (dois milhões, noventa e sete mil, cento e oitenta reais e oitenta 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 o pagamento de 1 (uma) parcela de Amortização Programada e Juros Remuneratórios (“ <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 Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
“Imóvel”	O imóvel objeto da matrícula nº 123.948 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. , 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, 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 100.000 (cem 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 respectivas 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 pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado 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 presente “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª 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 “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª 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 e o Prospecto Definitivo quando em conjunto
“Regime Fiduciário”	O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, 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 61 - 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 40.737.340/0001-14.
“SPE Incorporadora(s)”	Empresas controladas pela Devedora desenvolvedoras de Empreendimentos Alvo.



“Termo de Emissão”	O “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ” celebrado em 21 de março 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 da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos S.A.</i> ”, celebrado em 21 de março de 2024 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.
“Titulares dos CRI”	Os Investidores detentores dos CRI, nos termos da cláusula 4.3 do 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).

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 02.773.542/000;

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



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)



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-ED774-QZNTQ-4UHZ7>.





JUCESP
23 08 23
ANEXO 4

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;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/3372N-BD774-Q2NTQ-4UH27>



CONSTITUIÇÃO DA HBR

(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



33.08.23

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, descobramento, 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.



CLUB SP 2018-2019

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-6D7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.



CLIPPING 23 08 20

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.



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

03 DE 20

(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 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.

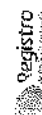
Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.





DUCESP
21 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/validade/3372N-8D7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.



DUCESP
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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/3372N-BD774-Q2NTQ-4UH27>



DUCE SP
23 DE 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/33724-BD714-Q2NT0-4UH7>.



DUCESP 22 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.



DUCEAP
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.

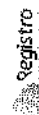
Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

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.registroimoveis.org.br/validar/2372N-8D774-Q2NTQ-4UHZ7>.





DUCE SP
23 09 20

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.registroimoveis.org.br/validade/3372N-BD714-Q2NTQ-4UH27>



DUCESP
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>

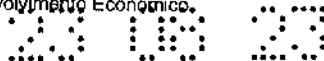
Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<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

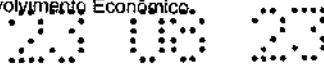
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/ALH6T-77KaY-3LB3W-ETLKS>

Registro
de Imóveis

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

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.

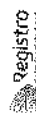
Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado 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-ETLX5>.





DUCEAP
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.



ATA DA REUNIÃO
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DE 02 DE 12 DE 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



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;*



DECLARATÓRIA
DE 12 20

- (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

Q



02 12 20

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 Luís de Oliveira Agostinho; Secretário: Luiz Henrique Peres. Acionistas presentes: Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, Henry Borenstein e Terra 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 Luís de Oliveira Agostinho
Presidente da Mesa


Luiz Henrique Peres
Secretário da Mesa



Anexo I

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º. A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma sociedade anônima, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") denominado Novo Mercado ("**Novo Mercado**"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado ("**Regulamento do Novo Mercado**").

Artigo 2º. A Companhia tem sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500.

Parágrafo Único. Mediante deliberação da Diretoria, a Companhia poderá abrir, manter e encerrar filiais, agências, sucursais, escritórios, bem como nomear agentes ou representantes em qualquer localidade do país ou do exterior, observadas as formalidades legais.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto atuar 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 vende 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.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.



11/03/2020
11:42:20

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



02/03/2020

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.

Q





RECIBO
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

convém

- (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);

le reais);



DUCEAP
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



DUCEP
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



DUCEP
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



DECLARAÇÃO
DE 12/20

demais sociedades em que tenha participação acionária; e (f) na representação da Companhia em juízo

Seção IV ÓRGÃOS AUXILIARES DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 31. A Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração.

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 Auditoria após a eleição dos seus membros estes deverão se reunir para escolher um dentre eles para atuar como coordenador do órgão.

Parágrafo Segundo. Em qualquer hipótese o Comitê de Auditoria deverá ter em sua composição ao menos 1 (um) membro independente do Conselho de Administração da Companhia e 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, observado que ambas as características ora referidas podem ser acumuladas por um mesmo membro.

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.

Parágrafo Quarto. As atividades do coordenador do Comitê de Auditoria estão definidas no regimento interno do Comitê de Auditoria, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 32. O Comitê de Auditoria se reunirá: (a) ordinariamente com periodicidade bimestral, de forma a sempre apreciar as informações contábeis da Companhia antes da sua divulgação; e (b) extraordinariamente sempre que necessário para deliberar a respeito das matérias de sua competência, conforme listadas no seu Regimento Interno.

Parágrafo Único. As reuniões do Comitê de Auditoria serão convocadas e presididas pelo coordenador do órgão, observadas as disposições e prazos previstos no seu Regimento Interno.

Artigo 33. Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;



DUCEP
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

a



DUCEP
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.



DUCEP
02 12 20

CAPÍTULO VII **OBRIGAÇÃO DE INFORMAR**

Artigo 45. Toda e qualquer pessoa, natural ou jurídica, entidade ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse que atingir participação, direta ou indireta, por meio de transações realizadas em bolsa ou privadamente, correspondente a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia deverá prestar à Companhia, além das informações requeridas nas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, informações sobre o preço médio e máximo pago por ação na aquisição de tal participação.

Parágrafo Primeiro. Para efeito do cálculo da participação referida no *caput* deste artigo, deverão ser consideradas também as ações objeto de contratos de opções de compra e contratos derivativos, com liquidação física ou financeira.

Parágrafo Segundo. A mesma obrigação deverá ser observada sempre que forem atingidas participações adicionais de 2,5% (dois e meio por cento) do capital social da Companhia, até o limite da Participação Relevante, conforme definido abaixo.

CAPÍTULO VIII **LIQUIDAÇÃO**

Artigo 46. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral de acionistas nomear o liquidante e fixar os honorários correspondentes.

CAPÍTULO IX **ALIENAÇÃO DE CONTROLE**

Artigo 47. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO X **OFERTA POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE**

Artigo 48. A partir do início da negociação das ações de emissão da Companhia no Novo Mercado, qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos e outras formas de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior) ou Grupo, acionista ou não da Companhia, que, por conta própria ou em atuação com outra(s) pessoa(s) ou Grupo(s),

a

e venha a ser definido



01/08/2020
09:12:20

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.

Q



02/03/2020

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 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



OUTUBRO
02 DE 20

daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais Regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único. A posse dos administradores, membros dos comitês e dos membros do Conselho Fiscal fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária referida no *caput*.

* * *

ANEXO C

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª
EMIÇÃO 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
21 de março de 2024



ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	15
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	27
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	31
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO	32
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI35	
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	41
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	46
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	50
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL	61
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	65
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	70
14.	PUBLICIDADE.....	72
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	72
16.	NOTIFICAÇÕES.....	72
17.	RISCOS	73
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	81
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	82
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA.....	82
21.	FORO	82



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª 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 Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, 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 da 1ª Série da 265ª 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 da 1ª série da 265ª 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.

<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo).
<u>“Amortização”</u>	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada conforme previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa”</u>	A amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido nos Documentos da Operação).
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória”</u>	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).
<u>“ANBIMA”</u>	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.
<u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u>	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).
<u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u>	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”</u>	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.

“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, da qual 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.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, 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.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.

“Coordenador Líder”

O **BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITALIS 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, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 44.573.782/0001-23.

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais, no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem 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 da 1ª série da 265ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos



	Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.
<u>“CRI em Circulação”</u> , 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.
<u>“CVM”</u>	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, 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.
<u>“Data de Emissão”</u>	O dia 21 de março 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, 27 de março de 2031.
<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.

“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) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Prospecto; (vii) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (viii) o Anúncio de Início de Distribuição; (ix) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (x) o Aviso ao Mercado; e (xi) 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 265ª 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.

“Escriturador”

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada neste instrumento.

“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 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\$ 120.837,76 (cento e vinte mil reais) (“*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 despesas 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\$ 2.097.180,80 (dois milhões, noventa e sete mil, cento e oitenta reais e oitenta centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Reserva”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao valor necessário para o pagamento de 1 (uma) parcela de Amortização Programada e Juros Remuneratórios (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”), 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 Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.

“Imóvel”

O imóvel objeto da matrícula nº 123.948 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.**, 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, 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>“JUICESP”</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.
<u>“Lei 9.514”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
<u>“Lei 10.931”</u>	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.
<u>“Lei 14.430”</u>	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.
<u>“MDA”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





“Notas Comerciais”

As 100.000 (cem 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 respectivas 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 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 *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª 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 1ª Série da 265ª 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, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, 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 61 - 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 40.737.340/0001-14.

“SPE Incorporadora(s)”

Empresas controladas pela Devedora desenvolvedoras de Empreendimentos Alvo.

“Termo de Emissão”

O “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*” celebrado em 21 de março 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 1ª série da 265ª 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI 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 123.948 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, dos 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.

2.6. 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 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) o Fundo de Despesas; e
- (d) 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, 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 2 (dois) 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.

2.9.2. 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel



(ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

- a) 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 no Novo Contrato 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 futuras 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 do Novo Contrato 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 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração do Novo Contrato 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 2.9.2 acima) sobre 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 do Novo Contrato 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 nas cláusulas 2.9.1 e 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 deverá encaminhar 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.

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 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 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 do Contrato 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 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou aditado 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.

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 no Novo Contrato 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 titularidade da SPE a ser informada oportunamente, 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora e a SPE se comprometeram a manter o Imóvel 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:** 265^a;
- (b) **Série:** 1^a;
- (c) **Quantidade de CRI:** 100.000 (cem mil) CRI, observada a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial dos CRI;
- (d) **Revolvência:** não há;
- (e) **Valor Global da Emissão:** R\$ 100.000.000,00 (cem 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 2,00% (dois inteiros 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 primeiro pagamento devido em 29 de outubro de 2025 e o último, 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:** 29 de abril 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:** 21 de março de 2024;
- (q) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (r) **Data de Vencimento Final:** 27 de março de 2031;
- (s) **Prazo de vencimento:** 2.562 (dois mil e quinhentos e sessenta e dois) 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, 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\$ 10.000.000,00 (dez 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.

3.4. 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 ser deduzido eventual deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. 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, 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:

$$J = [VNb \times (Fator \text{ de Juros} - 1)]$$

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:

$$Fator \text{ de Juros} = (Fator \text{ DI} \times Fator \text{ Spread})$$

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:



$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

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:

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

Spread = 2,0000;

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 pelo órgão responsável;



- (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** $\times$ **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:

$$A_{ai} = (VN_b \times Tai)$$

onde:

A_{ai} - valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b - conforme definido anteriormente.



Tai - taxa da *i*-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAI” do cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

Sdi - 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:

$$Pi = Aai + J$$

onde:

Pi - valor da *i*-ésima parcela bruta do CRI.

Aai - 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 1 (um) Dia Útil 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 prevista no Termo de Emissão.

6.2. Sem prejuízo da Amortização dos CRI prevista na cláusula 5.2 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, 5.3.9.8, 5.3.10 e 5.3.11 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, conseqüentemente, 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, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



- demaís 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 inexecutabilidade 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;
- 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;
- 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 ou do Contrato 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 do Contrato 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 do Contrato 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 e/ou pela SPE, 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) 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, comunicará 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; e (vi) o Fundo de Reserva, 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 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento de exercício social se dará em 31 de dezembro de 2024.

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, conforme o caso.

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\$ 86.242.000,00 (oitenta e seis milhões e duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, 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 Reserva e ao Fundo de Despesas serão incorporados aos referidos 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 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.

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, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, 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;
- (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;
- (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;

- (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; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

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, 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\$ 3.000,00 (três 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\$ 17.000,00 (dezesete 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. 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. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela anual será devida a título de “abort fee”.

9.4.1. Para os fins do disposto no item “c” da cláusula 9.4 acima, fica contratado e, desde já, ajustado que o Patrimônio Separado assumirá, com recursos a serem aportados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.2. 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 (oito centos 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.

9.4.3. 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*.

9.4.4. 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.

9.4.5. As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), 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.

9.4.6. 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*.



9.4.7. 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.

9.4.8. 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.

9.4.9. 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.

9.4.10. 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 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 Assembleias 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.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, 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 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 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 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.

12.4. 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 12.4 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 registrado 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

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte
CEP 04.534-004- 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 12.4 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 seu antecessor), 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 o Contrato 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 no Contrato 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 o Novo Contrato 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 executadas, 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 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
- (x) 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.
- (y) 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.

- (z) 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.
- (aa) 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.
- (bb) 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.



- (cc) 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 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.
- (dd) 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, exceto pelo primeiro pagamento, que observará o intervalo de 4 (quatro) Dias Úteis.
- (ee) 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.
- (ff) 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. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. 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, 21 de março de 2024.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 21 de março 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)



ANEXO I

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO DE 2024

Características dos Créditos Imobiliários

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 21 de março de 2024.	
Nº 1	Série: 1	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 100.000 (cem mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) 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 21 de março de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)					

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





6. IMÓVEIS LASTRO

- a) HBR 15 - W: imóvel objeto das matrículas nºs 206.926, 207.148, 207.149 e 206.925, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Funchal, nº 65- Vila Olímpia, São Paulo SP - 04551-060;
- b) HBR 38 - COTOVIA LAJES: imóvel objeto da matrícula nº 246165, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Ibirapuera, com Av. Cotovia e Alameda dos Arapanés, 1335 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04524-002;
- c) HBR 39 - Patteo Klabin: imóvel objeto da matrícula nº 239220, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na esquina com Av. Dr. Ricardo Jafet, Rua Vergueiro, 1730 - Chácara Klabin, São Paulo - SP, 04123-030;
- d) HBR 44 - COTOVIA GPA: imóvel objeto das matrículas nº 246165, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Ibirapuera, com Av. Cotovia e Alameda dos Arapanés, 1335 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04524-002;
- e) HBR 49 - ASCENDINO LAJES: imóvel objeto da matrículas nº 244778, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na R. Estado de Israel, 1053 - Vila Clementino, São Paulo - SP, 04022-002;
- f) HBR 54 - ComVem Chapéus Cury: imóvel objeto da matrículas nº 139207, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, localizado na Rua Barão Geraldo de Rezende x Rua Dr. Alberto Sales x Rua José Paulino, Vila Itapura, Campinas/SP, 13020440;
- g) HBR 61 - Pedroso Alvarenga: imóvel objeto da matrícula nº 123948, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na R. Dr. Renato Paes de Barros nº 254 e 268 x R. Pedroso Alvarenga - Itaim Bibi - São Paulo SP - 04530-000;
- h) HBR 68 - ASCENDINO LOJAS: imóvel objeto da matrículas nº 244778, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na R. Estado de Israel, 1053 - Vila Clementino, São Paulo - SP, 04022-002;
- i) HBR 69 - Itacolomi: imóvel objeto da matrícula nº 57968, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Itacolomi x Rua Piauí, Higienópolis, São Paulo SP - 01239-020;
- j) HBR 71 - ComVem Harmonia: imóvel objeto das matrículas nºs 167.249, 167.250, 167.251, 167.252 e 167.253, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Harmonia, 1307 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05435-001;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



- k) HBR 75 - INFRAPREV LAJES: imóvel objeto da matrícula nº 201600, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Santo Amaro, 526 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04506-000;
- l) HBR 76 - INFRAPREV LOJAS: imóvel objeto da matrícula nº 201600, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Santo Amaro, 526 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04506-000;
- m) HBR 77 - Heitor Penteado: imóvel objeto das matrículas nºs 39.238, 39.239, 39.240, 39.241, 39.242 e 39.243, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Av. Heitor Penteado, 1393, Sumarezinho, São Paulo, SP - 13087-000;
- n) HBR 78 - João Lourenço: imóvel objeto da matrícula nº 204244, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua João Lourenço, 706, Vila Nova Conceição - São Paulo, SP - 04508-031;
- o) HBR 83 - Av. Pamplona: imóvel 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, Jardim Paulista - São Paulo, SP - 01405-002; e
- p) HBR 85 - Giovanni (Curry): imóvel 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. Alberto Augusto Santo Amaro, Vila Andrade - São Paulo SP - 05724-030.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	21 de março de 2024.
Prazo Total:	2.560 (dois mil e quinhentos e sessenta) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 100.000.000,00 (cem 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 2,00% (dois inteiros 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 março de 2031.
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 primeiro pagamento devido em 27 de outubro de 2025 e o último, 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.



Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel 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.

Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais

#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25/04/24	0,0000%	Sim
2	27/05/24	0,0000%	Sim
3	25/06/24	0,0000%	Sim
4	25/07/24	0,0000%	Sim
5	26/08/24	0,0000%	Sim
6	25/09/24	0,0000%	Sim
7	25/10/24	0,0000%	Sim
8	25/11/24	0,0000%	Sim
9	26/12/24	0,0000%	Sim
10	27/01/25	0,0000%	Sim
11	25/02/25	0,0000%	Sim
12	25/03/25	0,0000%	Sim
13	25/04/25	0,0000%	Sim
14	26/05/25	0,0000%	Sim
15	25/06/25	0,0000%	Sim
16	25/07/25	0,0000%	Sim
17	25/08/25	0,0000%	Sim
18	25/09/25	0,0000%	Sim
19	27/10/25	1,0797%	Sim
20	25/11/25	1,1623%	Sim
21	26/12/25	1,1251%	Sim
22	26/01/26	1,2397%	Sim
23	25/02/26	1,2479%	Sim
24	25/03/26	1,2727%	Sim
25	27/04/26	1,2332%	Sim
26	25/05/26	1,3691%	Sim



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
27	25/06/26	1,2591%	Sim
28	27/07/26	1,2854%	Sim
29	25/08/26	1,3147%	Sim
30	25/09/26	1,3626%	Sim
31	26/10/26	1,4400%	Sim
32	25/11/26	1,4734%	Sim
33	28/12/26	1,4621%	Sim
34	25/01/27	1,6381%	Sim
35	25/02/27	1,5053%	Sim
36	25/03/27	1,6683%	Sim
37	26/04/27	1,6551%	Sim
38	25/05/27	1,6196%	Sim
39	25/06/27	1,7001%	Sim
40	26/07/27	1,7632%	Sim
41	25/08/27	1,7005%	Sim
42	27/09/27	1,8721%	Sim
43	25/10/27	1,9391%	Sim
44	25/11/27	1,9302%	Sim
45	27/12/27	2,0403%	Sim
46	25/01/28	2,0120%	Sim
47	25/02/28	2,0103%	Sim
48	27/03/28	2,3370%	Sim
49	25/04/28	2,3769%	Sim
50	25/05/28	2,3595%	Sim
51	26/06/28	2,5172%	Sim
52	25/07/28	2,4896%	Sim
53	25/08/28	2,5208%	Sim
54	25/09/28	2,8409%	Sim
55	25/10/28	2,7782%	Sim
56	27/11/28	2,9707%	Sim
57	26/12/28	3,1843%	Sim
58	25/01/29	3,1842%	Sim
59	26/02/29	3,3708%	Sim
60	26/03/29	3,6133%	Sim
61	25/04/29	3,7364%	Sim



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
62	25/05/29	3,7327%	Sim
63	25/06/29	4,1581%	Sim
64	25/07/29	4,1859%	Sim
65	27/08/29	4,3675%	Sim
66	25/09/29	4,8666%	Sim
67	25/10/29	5,1164%	Sim
68	26/11/29	5,2902%	Sim
69	26/12/29	5,8058%	Sim
70	25/01/30	6,1207%	Sim
71	25/02/30	6,6444%	Sim
72	25/03/30	7,3948%	Sim
73	25/04/30	7,8036%	Sim
74	27/05/30	8,6077%	Sim
75	25/06/30	9,6251%	Sim
76	25/07/30	10,5985%	Sim
77	26/08/30	11,9297%	Sim
78	25/09/30	13,8228%	Sim
79	25/10/30	16,2134%	Sim
80	25/11/30	19,6588%	Sim
81	26/12/30	24,4879%	Sim
82	27/01/31	32,9282%	Sim
83	26/02/31	49,7427%	Sim
84	25/03/31	100,0000%	Sim

(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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



ANEXO II

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO DE 2024

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	29/04/24	0,0000%	Sim
2	29/05/24	0,0000%	Sim
3	27/06/24	0,0000%	Sim
4	29/07/24	0,0000%	Sim
5	28/08/24	0,0000%	Sim
6	27/09/24	0,0000%	Sim
7	29/10/24	0,0000%	Sim
8	27/11/24	0,0000%	Sim
9	30/12/24	0,0000%	Sim
10	29/01/25	0,0000%	Sim
11	27/02/25	0,0000%	Sim
12	27/03/25	0,0000%	Sim
13	29/04/25	0,0000%	Sim
14	28/05/25	0,0000%	Sim
15	27/06/25	0,0000%	Sim
16	29/07/25	0,0000%	Sim
17	27/08/25	0,0000%	Sim
18	29/09/25	0,0000%	Sim
19	29/10/25	1,0797%	Sim
20	27/11/25	1,1623%	Sim
21	30/12/25	1,1251%	Sim
22	28/01/26	1,2397%	Sim
23	27/02/26	1,2479%	Sim
24	27/03/26	1,2727%	Sim
25	29/04/26	1,2332%	Sim
26	27/05/26	1,3691%	Sim
27	29/06/26	1,2591%	Sim



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
28	29/07/26	1,2854%	Sim
29	27/08/26	1,3147%	Sim
30	29/09/26	1,3626%	Sim
31	28/10/26	1,4400%	Sim
32	27/11/26	1,4734%	Sim
33	30/12/26	1,4621%	Sim
34	27/01/27	1,6381%	Sim
35	01/03/27	1,5053%	Sim
36	30/03/27	1,6683%	Sim
37	28/04/27	1,6551%	Sim
38	28/05/27	1,6196%	Sim
39	29/06/27	1,7001%	Sim
40	28/07/27	1,7632%	Sim
41	27/08/27	1,7005%	Sim
42	29/09/27	1,8721%	Sim
43	27/10/27	1,9391%	Sim
44	29/11/27	1,9302%	Sim
45	29/12/27	2,0403%	Sim
46	27/01/28	2,0120%	Sim
47	02/03/28	2,0103%	Sim
48	29/03/28	2,3370%	Sim
49	27/04/28	2,3769%	Sim
50	29/05/28	2,3595%	Sim
51	28/06/28	2,5172%	Sim
52	27/07/28	2,4896%	Sim
53	29/08/28	2,5208%	Sim
54	27/09/28	2,8409%	Sim
55	27/10/28	2,7782%	Sim
56	29/11/28	2,9707%	Sim
57	28/12/28	3,1843%	Sim
58	29/01/29	3,1842%	Sim
59	28/02/29	3,3708%	Sim
60	28/03/29	3,6133%	Sim
61	27/04/29	3,7364%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU9-4K-LWZPL>.





#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
62	29/05/29	3,7327%	Sim
63	27/06/29	4,1581%	Sim
64	27/07/29	4,1859%	Sim
65	29/08/29	4,3675%	Sim
66	27/09/29	4,8666%	Sim
67	29/10/29	5,1164%	Sim
68	28/11/29	5,2902%	Sim
69	28/12/29	5,8058%	Sim
70	29/01/30	6,1207%	Sim
71	27/02/30	6,6444%	Sim
72	27/03/30	7,3948%	Sim
73	29/04/30	7,8036%	Sim
74	29/05/30	8,6077%	Sim
75	27/06/30	9,6251%	Sim
76	29/07/30	10,5985%	Sim
77	28/08/30	11,9297%	Sim
78	27/09/30	13,8228%	Sim
79	29/10/30	16,2134%	Sim
80	27/11/30	19,6588%	Sim
81	30/12/30	24,4879%	Sim
82	29/01/31	32,9282%	Sim
83	28/02/31	49,7427%	Sim
84	27/03/31	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO III

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO 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 1ª (primeira) série da sua 265ª (ducentésima, sexagésima quinta) 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 da 1ª Série da 265ª 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 Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, 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 DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO 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 da 1ª (primeira) série da 265ª (ducentésima, sexagésima quinta) 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 Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, 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 da 1ª Série da 265ª 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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





ANEXO V

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO 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: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004
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: 265ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 100.000 (cem 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 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 DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO DE 2024

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, datado de 21 de março de 2024, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00	Quantidade de ativos: 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
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;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências 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; (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: - 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.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2022; - 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: 20



Data de Vencimento: 26/05/2026
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a março de 2023.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture e seus respectivos aditamentos devidamente registrados na JUCESP; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2023; - Confirmação do lançamento do Empreendimento Imobiliário; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente aos semestres encerrados em dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Demonstrações financeiras auditadas, bem como os índices financeiros apurados pela devedora e verificados pela Securitizadora, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022.	
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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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 e em julho de 2022; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - 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 e em julho de 2022; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - 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 março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março 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;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 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 março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março 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; - 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; - Laudo de avaliação dos imóveis	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel 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: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00	Quantidade de ativos: 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Série: 423	Emissão: 12
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (ii) Aval prestado pelos Avalistas, nos termos das Notas Comerciais 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 21/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do QMM (115%) pela Securitizadora referente a dezembro de 2022; - 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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:	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.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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.	
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 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 nº 30.653.585/0001-00,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.920.000,00	Quantidade de ativos: 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	
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; - 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; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em janeiro de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRIO 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; - 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 respectivo contrato; 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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 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: - Demonstrações Financeiras das Garantidoras PJ (ASTN PARTICIPAÇÕES e SEI CAYOWAA LTDA) referente ao exercício social encerrado em 2022; - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 100% do 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; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º T de 2022; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles	



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: - Verificação do QMM (115%) pela Securitizadora referente a dezembro de 2022; - 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: - 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 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima,	



créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança 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 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m ² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: - 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; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL e RTD SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL; RTD Londrina/PR e RTD SP.	
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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Corporate 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: BREF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICA; (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 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Inadimplementos no período: Pendências: - 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:

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: - 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 1ª Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2ª Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1ª Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4ª 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: - 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



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: 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 referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - 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; - 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: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.250.000,00	Quantidade de ativos: 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75%	



(setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.

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: - 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; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora 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: ATIVO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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 acesso 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 referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - 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; - 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



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 do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	

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: - 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 Debêntures 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: 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: - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022 a março de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 1 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 2 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	
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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Data de Vencimento: 27/11/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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, 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: - 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: AROLDRO 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





outras Quotas forem atribuídas a fiduciárias, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direitos creditórios titulares da fiduciária 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: - 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 ao ano de 2022; - 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,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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:

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	



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: - 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 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, conseqüentemente, 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





(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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R\$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R\$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R\$ 1.268.519,17	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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 quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 29.200.000,00	Quantidade de ativos: 29200
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matrícula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciárias transferem a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações; (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: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das parcelas de Remuneração e amortização obrigatória mensal, (VI) Fundo de reserva: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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 de Quota: Aliena fiduciariamente a 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: Cede fiduciariamente os 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (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); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

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: ATIVO	
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 listadas 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: Aliena fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciários 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 Humbergema, 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 165
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: 8,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: A ser constituída; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída;	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 acessórios 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: A ser constituída;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação de Lote: A ser constituída (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: NAO COLOCADA	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: Aliena Fiduciariamente os imóvel de matrícula n° 1427, registrado no Registro de Imóveis da 4 Circunscrição, o imóvel de matrícula n° 32.526 registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e o 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: 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Cede em garantia os imóveis de matrículas n° 36.589, 24.287 e 14.225 registrados respectivamente no 5° cartório de Registro de Imóveis de SP, no 1° cartório de Registro de Imóveis de SP e no 3 cartório de Registro de Imóveis 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: 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos Fiadores assim definidos na Escritura de Emissão; (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 equipamento: Aliena	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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)

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança: Prestada pelo Fiador, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (IV) Seguro: A ser constituída;	

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: NAO COLOCADA	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiador: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles definidos como fiadores na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de Participações: 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; (II) 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;

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 habiti-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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários não contarão com nenhum tipo de garantia.	

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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, quais sejam as SPE 1 e SPE 2, conforme definidas no Termo de Securitização; (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.; (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 ao referido instrumento. (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 199
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de propriedade da Devedora, com matrícula nº 20.496 do Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis-MT; (ii) Aval prestado por ADMINISTRADORA DE BENS BWP LTDA., CONSTRUART LTDA., LEANDRO ESTEVES WESTPHAL, NELSON PELLE JUNIOR e RAFAEL DE CASTRO BALIZARDO; (iii) Fiança;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 n° 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 15º 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, n° 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 n° 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado no âmbito das Notas Comerciais, (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações; e (ii) Cessões Fiduciárias; outorgadas em favor da Securitizadora;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1; (iii) Alienação Fiduciária Terreno; (iv) Alienação Fiduciária Unidades; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 203
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Seguros.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) a Cessão Fiduciária	

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: 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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) a Cessão Fiduciária de 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superfície 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) a Alienação Fiduciária	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: (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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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.	
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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: 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;	

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	
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.	

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	
Inadimplimentos 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; - 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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 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: 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; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650



Data de Vencimento: 20/03/2032
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - 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.

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 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: - Arquivamento da ACS da Sociedades na comeptente 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: 2	Emissão: 62

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Volume na Data de Emissão: R\$ 6.200.000,00	Quantidade de ativos: 6200
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.600.000,00	Quantidade de ativos: 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: ANBID + 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: 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.

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: - 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, 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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:

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	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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 quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 29.200.000,00	Quantidade de ativos: 29200
Data de Vencimento: 24/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matrícula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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 a propriedade 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



Data de Vencimento: 26/04/2027
Taxa de Juros: CDI + 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: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (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); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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: A ser constituída;

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 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: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação de Lote: A ser constituída (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: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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: Aliena Fiduciariamente os imóvel de matrícula n° 1427, registrado no Registro de Imóveis da 4 Circunscrição, o imóvel de matrícula n° 32.526 registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e o 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Cede em garantia os imóveis de matrículas n° 36.589, 24.287 e 14.225 registrados respectivamente no 5° cartório de Registro de Imóveis de SP, no 1° cartório de Registro de Imóveis de SP e no 3 cartório de Registro de Imóveis 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiador: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles definidos como fiadores na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de Participações: 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; (II) 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;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado no âmbito das Notas Comerciais, (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações; e (ii) Cessões Fiduciárias; outorgadas em favor da Securitizadora;	

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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1; (iii) Alienação Fiduciária Terreno; (iv) Alienação Fiduciária Unidades; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Seguros.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

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.	

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/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) a Alienação Fiduciária	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

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	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: 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;	

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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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; - 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 respectivo contrato; 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 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: - 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 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: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.450.000,00	Quantidade de ativos: 5450
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.

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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	

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	
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.	

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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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	
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (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); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

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	
Inadimplimentos 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
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 187

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários 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. CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Seguros.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Data de Vencimento: 20/02/2030
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% 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: 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.	
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: 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: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: 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;	

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 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (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); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Seguros.	

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.	

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-	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 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 + 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: 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;	

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	
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Seguros.	

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 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 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 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: 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:	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Seguros.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	



Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.
Status: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Reserva de Parcelas; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - 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.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.650.000,00	Quantidade de ativos: 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; 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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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/ADZDG-N6KUB-HU9-4K-LWZPL>.





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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Reserva de Parcelas; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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 e abril de 2023; - 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.adzdg-n6kub-hu94k-lwzpl>.





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 e abril de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2022; - Demonstrações financeiras do patrimônio separado referente ao ano de 2022. - 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: Matrícula 26.235: Alterar a	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; Matrícula 26.241: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; Matrícula 26.294: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.325: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.326: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; Matrícula 26.383: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.396: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.398: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.438: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau: Será constituída hipoteca de primeiro grau em fase dos imóveis localizados nas cidades (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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	



Garantias: (i) Fiança; 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	
Inadimplementos 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 n.º 39.314, n.º 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 Alieniados 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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. - 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 n.º 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 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.	
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,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de	



Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente a abril de 2023; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Confirmação de início das operações da Usina Termoelétrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0; - Registro 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no (i) RTD São João da Baliza/RO; e (ii) RTD SP.	
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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: - 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; - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%) do meses de julho e agosto de 2022.	
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; e (iii) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer e Sr. Euclides Andrade.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% 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, 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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
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: - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
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: 45

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: - 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 Agrocatt. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.



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: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representar um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - 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; - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá ser no mínimo 100% do somatório dos Valores Nominais das Notas Comerciais não garantidas por Aliações Fiduciárias de Imóveis referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023.	
Garantias: (i) Aliações 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, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do Fluxo Mensal Mínimo, devendo ser igual ou superior a 10% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas, referente às movimentações do mês anterior a verificação referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 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.

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: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente;	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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	
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: Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente	
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
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: - 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: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00
Quantidade de ativos: 27000



Data de Vencimento: 17/12/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Emilio Mario Fabri Rietmann, Manoel Caruaíba 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação 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 -	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 1º 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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 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 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, 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: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representar um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - 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) 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	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 2	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
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,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 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.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: 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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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	
Inadimplimentos 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 abril de 2023; - 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 26.7 89 A nº 41.211 n ° 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%, 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 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: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: - 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 Fiduciárias 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 Zotec 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 abril de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (IPÊ HOLDING e ZOOTECH) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - 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 Floresta 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 Floresta MT;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciárias de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>.





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: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Demonstrações financeiras completas e auditadas anuais da Devedora, (ii) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; (iii) relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, pela Securitizadora, dos índices; (iv) comprovação da apuração, pela Securitizadora, dos índices acima; (v) Declaração anual dos Avalistas e do Garantidor informando sobre a ocorrência ou não de tais eventos, referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VII

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO DE 2024

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

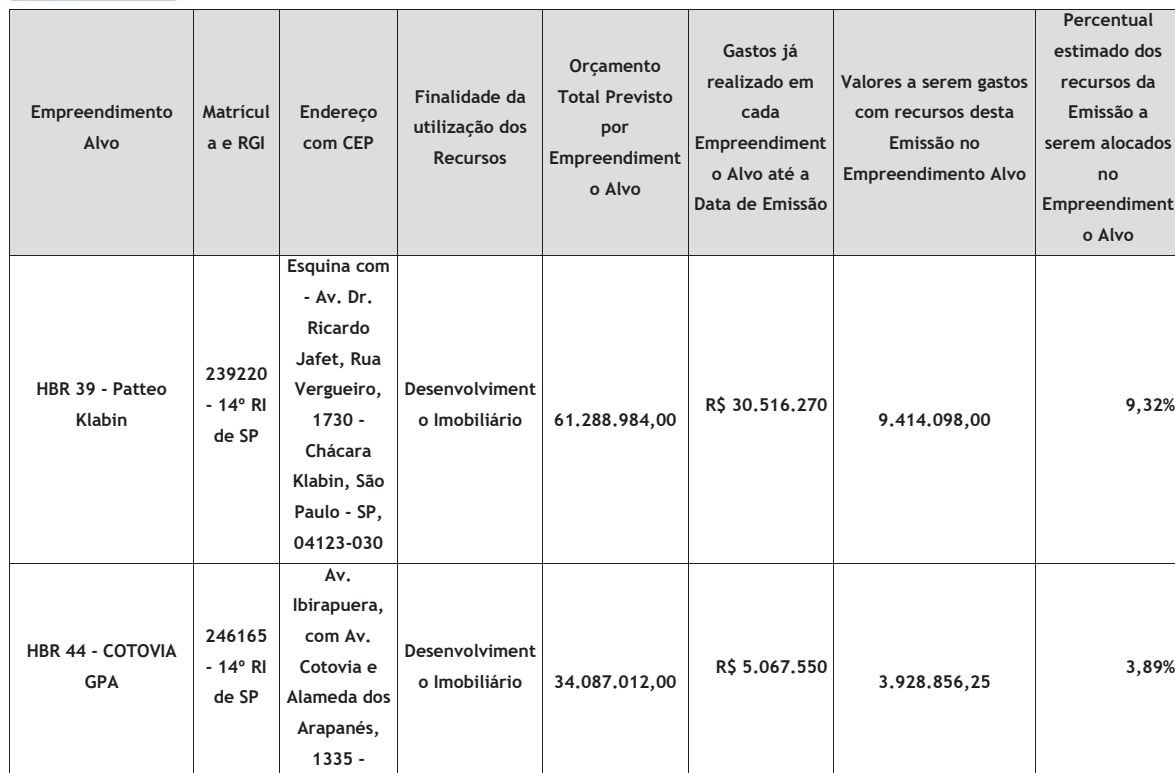
Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
HBR 15 - W	206.926 - Hotel // 207.148 - Loja 1A // 207.149 - Loja 1B //	Rua Funchal, nº 65- Vila Olimpia, São Paulo SP - 04551-060	Desenvolvimento Imobiliário	201.218.786,64	196.251.820,10	2.000.000,00	1,98%

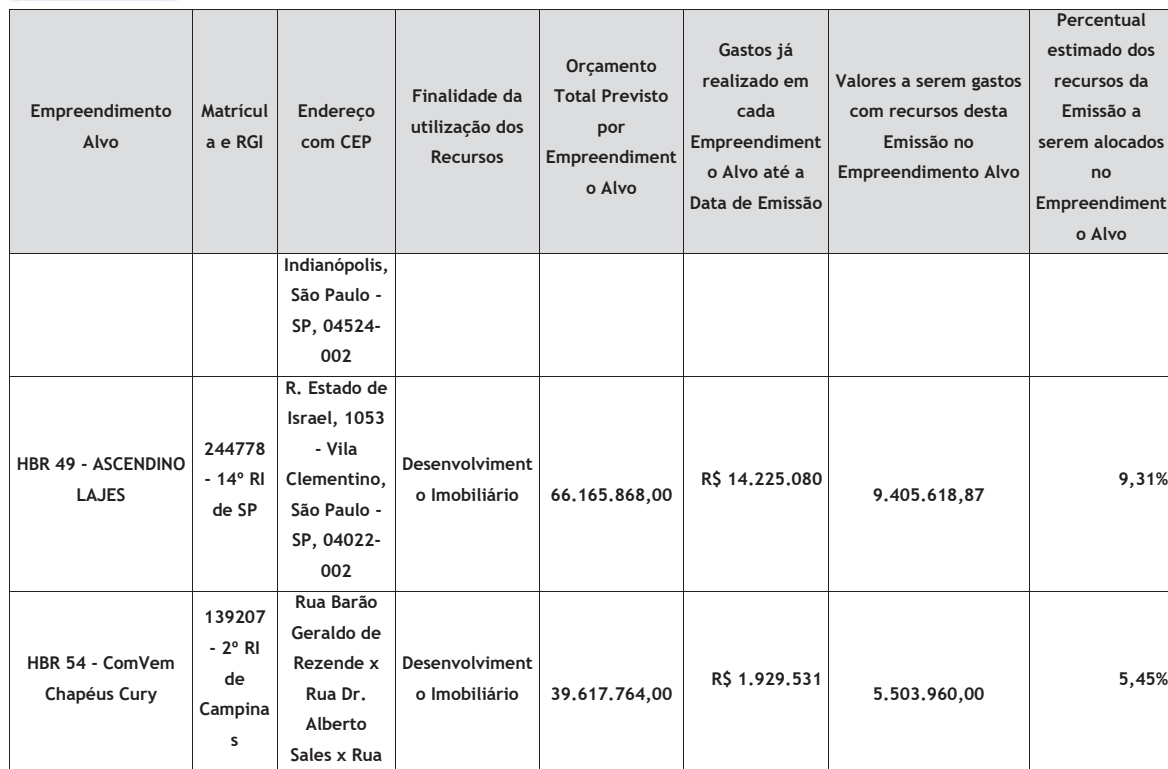


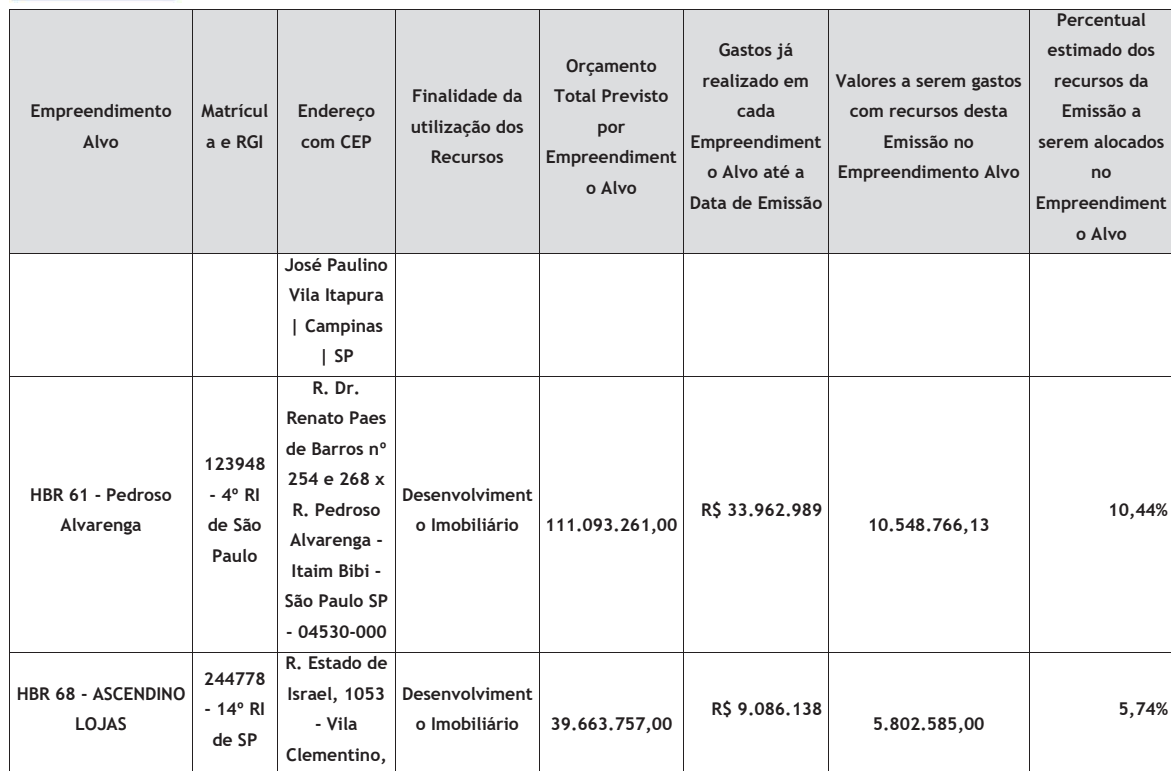
Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
	206.925 - Teatro - 4º RI de SP						
HBR 38 - COTOVIA LAJES	246165 - 14º RI de SP	Av. Ibirapuera, com Av. Cotovia e Alameda dos Arapanés, 1335 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04524- 002	Desenvolvimento Imobiliário	64.273.629,00	R\$ 12.105.939	9.455.912,16	9,36%

Documento assinado no Assinador/Registro de Imóveis. Para validar o documento e sua assinatura, acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/AZ202-N648B-H434K-LM2PL>











Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
		São Paulo - SP, 04022-002					
HBR 69 - Itacolomi	57968 5º - RI de SP	Rua Itacolomi x Rua Piaí, Higienópolis, São Paulo SP - 01239-020	Desenvolvimento Imobiliário	37.808.699,00	R\$ 7.065.735	3.930.650,00	3,89%
HBR 71 - ComVem Harmonia	167.249 , 167.250 , 167.251 , 167.252 ,	Rua Harmonia, 1307 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05435-001	Desenvolvimento Imobiliário	32.848.236,00	R\$ 26.423.521	2.445.750,00	2,42%



Empreendimento Alvo	Matricula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
	167.253 - 10º RI de SP						
HBR 75 - INFRAPREV LAJES	201600 - 4º RI de SP	Av. Santo Amaro, 526 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04506-000	Desenvolvimento Imobiliário	131.982.836,00	R\$ 36.841.282	23.128.974,61	22,90%
HBR 76 - INFRAPREV LOJAS	201600 - 4º RI de SP	Av. Santo Amaro, 526 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04506-000	Desenvolvimento Imobiliário	15.858.729,00	R\$ 4.499.986	2.942.032,99	2,91%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
HBR 77 - Heitor Penteado	39.238, 39.239, 39.240, 39.241, 39.242 e 39.243 - 10º RI de SP	Av. Heitor Penteado, 1393, Sumarezinho, São Paulo, SP - 13087-000	Desenvolvimento Imobiliário	26.783.259,00	R\$ 461.093	1.464.135,00	1,45%
HBR 78 - João Lourenço	204244-4º RI de SP	Rua João Lourenço, 706, Vila Nova Conceição - São Paulo, SP - 04508-031	Desenvolvimento Imobiliário	23.359.312,00	R\$ 3.593.901	1.622.895,00	1,61%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o 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	Rua Pamplona, Jardim Paulista - São Paulo, SP - 01405-002	Desenvolvimento Imobiliário	66.931.051,00	R\$ 8.797.836	7.413.900,00	7,34%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
	, 16.586, 91.310, 135.877 , 80.439, 74.329 4º RI de SP						
HBR 85 - Giovanni (Cury)	Lote 1 - 485.155 Lote 2 - 485.156 Lote 3 - 485.157	Av. Alberto Augusto Santo Amaro, Vila Andrade - São Paulo SP - 05724-030	Desenvolvimento Imobiliário	30.442.296,00	R\$ 11.762.530	2.000.000,00	1,98%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
	11° RI de SP						
						101.008.134,02	100,00%

Empreendimento Alvo	1° Semestr e 2024	2° Semestr e 2024	1° Semestr e 2025	2° Semestr e 2025	1° Semestr e 2026	2° Semestr e 2026	1° Semestr e 2027	2° Semestr e 2027	1° Semestr e 2028	2° Semestr e 2028	1° Semestr e 2029	2° Semestr e 2029	Total
HBR 15 - W	1.600.000,00	400.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000.000,00
HBR 38 - COTOVIA LAJES	1.220.043,27	1.830.064,93	1.830.064,93	1.830.064,93	1.830.064,93	915.609,17	-	-	-	-	-	-	9.455.912,16



Empreendimento Alvo	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	1º Semestr e 2026	2º Semestr e 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestr e 2028	2º Semestr e 2028	1º Semestr e 2029	2º Semestr e 2029	Total
HBR 39 - Patteo Klabin	6.457.049,00	2.957.049,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.414.098,00
HBR 44 - COTOVIA GPA	506.711,56	760.067,33	760.067,33	760.067,33	760.381,50	381.561,20	-	-	-	-	-	-	3.928.856,25
HBR 49 - ASCENDIN O LAJES	1.501.440,40	2.252.160,60	2.252.160,60	2.263.550,41	1.136.306,86	-	-	-	-	-	-	-	9.405.618,87
HBR 54 - ComVem Chapéus Cury	-	-	-	-	-	3.302.376,00	2.201.584,00	-	-	-	-	-	5.503.960,00
HBR 61 - Pedroso Alvarenga	-	763.900,97	2.128.637,33	3.075.630,05	3.145.986,77	1.434.611,01	-	-	-	-	-	-	10.548.766,13



Empreendimento Alvo	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	1º Semestr e 2026	2º Semestr e 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestr e 2028	2º Semestr e 2028	1º Semestr e 2029	2º Semestr e 2029	Total
HBR 68 - ASCENDIN O LOJAS	928.413,60	1.392.620,40	1.392.620,40	1.392.620,40	696.310,20	-	-	-	-	-	-	-	5.802.585,00
HBR 69 - Itacolomi	-	-	-	-	-	-	3.930.650,00	-	-	-	-	-	3.930.650,00
HBR 71 - ComVem Harmonia	2.445.750,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.445.750,00
HBR 75 - INFRAPREV LAJES	4.401.255,20	6.601.882,80	6.603.081,60	5.522.755,02	-	-	-	-	-	-	-	-	23.128.974,61
HBR 76 - INFRAPREV LOJAS	533.465,97	801.276,20	801.694,93	805.595,89	-	-	-	-	-	-	-	-	2.942.032,99
HBR 77 - Heitor Penteado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.464.135,00	-	1.464.135,00



Empreendimento Alvo	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	1º Semestr e 2026	2º Semestr e 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestr e 2028	2º Semestr e 2028	1º Semestr e 2029	2º Semestr e 2029	Total
HBR 78 - João Lourenço	-	-	-	-	1.081.930,00	540.965,00	-	-	-	-	-	-	1.622.895,00
HBR 83 - Av. Pamplona	-	-	-	-	-	-	-	-	3.706.950,00	3.706.950,00	-	-	7.413.900,00
HBR 85 - Giovanni (Cury)	-	-	1.609.947,61	-	234.031,43	156.020,96	-	-	-	-	-	-	2.000.000,00
	19.594.128,99	17.759.022,23	17.378.274,74	15.650.284,04	8.885.011,69	6.731.143,33	6.132.234,00	-	3.706.950,00	3.706.950,00	1.464.135,00	-	101.008.134,02



ANEXO VIII

AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO 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 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 21 de março 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 DA 1ª SÉRIE DA 265ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.”, CELEBRADO EM 21 DE MARÇO 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 1ª série da 265ª emissão da Opea Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª 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 [=] de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL

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/ADZDG-N6KUB-HU94K-LWZPL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

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 1ª (PRIMEIRA) 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 assinados ("**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 assinados ("**Titular das Notas Comerciais**");

Comparece, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

HBR 61 - 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 40.737.340/0001-14, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo assinados ("**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 1ª (primeira) emissão, para colocação privada ("**Emissão das Notas Comerciais**" ou "**Emissão**"), composta por 100.000 (cem 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\$ 100.000.000,00 (cem 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;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVKNK-FD7L>.



- (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 Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, 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 da 1ª Série da 265ª 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, sob a Forma Escritural*" junto ao **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 ("Instituição Custodiante" 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 da 1ª série da 265ª (ducentésima sexagésima quinta) 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 exclusivamente 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 **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, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 44.573.782/0001-23 ("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 1ª (Primeira) 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 21 de março 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 original ou 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.

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”, respectivamente), referente à alienação fiduciária, pela Emitente, das quotas de sua titularidade representativas da totalidade do capital social da SPE, em favor da Titular das Notas Comerciais (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
- (c) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a SPE e a Titular das Notas Comerciais (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), referente à alienação fiduciária, pela SPE, do imóvel objeto da matrícula nº 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente);
- (d) a Escritura de Emissão de CCI;
- (e) o Termo de Securitização;
- (f) 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”);
- (g) o anúncio de início da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início de Distribuição”);
- (h) o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento da Distribuição”);
- (i) O “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª 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 da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospecto”);



- (j) a lâmina da Oferta, a ser elaborada pela Titular das Notas Comerciais 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 Emitente, às Garantias e aos CRI (“Lâmina da Oferta”); 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 1ª (primeira) emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

3.3 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 100.000.000,00 (cem 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\$ 10.000.000,00 (dez 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) em caso aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, dos 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 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 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.

3.7 Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à 1ª série da 265ª 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 99417-7, 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 21 de março 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 2.560 (dois mil e quinhentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de março de 2031 (“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 100.000 (cem 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 2,00% (dois inteiros 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:

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

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:

$$Fator \ de \ Juros = (Fator \ DI \times Fator \ Spread)$$

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:

$$Fator \ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

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:

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

$Spread = 2,0000$;

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 pelo órgão responsável;
- (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 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 que antecede a data da primeira Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do prêmio, deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos 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 conseqüentemente 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 conforme previsto no Anexo II deste Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 27 de outubro de 2025 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pelo Titular das Notas Comerciais (“Amortização Programada”):

$$Aai = VNb \times Tai$$

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, 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 e 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, serão deduzidos (a) os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo), no valor de R\$ 2.097.180,80 (dois milhões, noventa e sete mil, cento e oitenta reais e oitenta centavos); (b) os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), no valor de R\$ 120.837,76 (cento e vinte mil, oitocentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos); (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"), bem como eventual deságio aplicado na integralização dos CRI ("Retenções"). 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 do Contrato 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) 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;
- (f) subscrição das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (g) que as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza;
- (h) registro do Termo de Securitização na B3, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (i) 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 Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Titular das Notas Comerciais, para o Coordenador Líder e para os respectivos assessores legais contratados;
- (j) 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
- (k) 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 4.15 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\$ 2.097.180,80 (dois milhões, noventa e sete mil, cento e oitenta reais e oitenta 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 Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI (“Montante Mínimo do Fundo de



Despesas”), 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.

4.14.2.5 Adicionalmente, as Partes concordam que, mediante solicitação da Emitente, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Titular das Notas Comerciais a uma conta *escrow* a ser constituída pela Emitente exclusivamente para este fim e movimentável exclusivamente pela Titular das Notas Comerciais (“Conta Escrow”), desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos: (a) celebração de contrato de conta vinculada com o Banco Bradesco S.A., com interveniência e anuência da Titular das Notas Comerciais; e (b) celebração de contrato de cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Escrow, em termos substancialmente iguais aos da minuta contante do Anexo VI ao presente Termo de Emissão.

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\$ 120.837,76 (cento e vinte mil, oitocentos e trinta e sete reais e setenta e seis 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 O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais, na Data de Verificação, sendo certo que a 1ª (primeira) Data de Verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento.



4.14.3.3 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.

4.14.3.4 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, 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.

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 4.13.1 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 até R\$ 100.000.000,00 (cem 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 respectivas 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; e
- (c) o Fundo de Reserva.

5.2 Garantia real - Alienação Fiduciária de Quotas: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela 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 constituídas pela SPE, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante o registro do Contrato 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 do Contrato 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 do Contrato 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 as matrículas atualizadas do Imóvel contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e indicando que ele se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames.

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 2 (dois) 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.

5.3.4 Adicionalmente ao disposto na cláusula 5.3.2 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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) ("Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

- a) 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 no Novo Contrato 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 futuras 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 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 5.3.5 acima deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração do Novo Contrato 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 5.3.4 acima) sobre sua totalidade e 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 do Novo Contrato 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 previstos 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 deverá encaminhar 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 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 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 5.3.9.2 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 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 do Contrato 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 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



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 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou aditado 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 s 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.

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 no Novo Contrato 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 titularidade da SPE a ser informada oportunamente, 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 no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.



5.3.13 A Emitente e a SPE se comprometem a manter o Imóvel e as Unidades Autônomas livres de quaisquer ônus ou gravames, ainda que em caráter superveniente.

5.4 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");

5.4.1 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 referidos 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 próxima 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, 5.3.9.8, 5.3.10 e 5.3.11 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, ressalvado 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 inexecutabilidade 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;
- (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;
- (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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



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 do Contrato 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 do Contrato 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 do Contrato 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



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, ou a SPE, 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 2024, 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 2024, 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 (“Afiliadas”) 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\$ 17.000,00 (dezessete 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. 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 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 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; (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*, 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 à Emitente nos termos da cláusula 4.14.2 acima.

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 irretroatável, 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.: Daniel Viterbo, Alexandre Reis Nakano, Fernando Garcia e Andressa Misael

E-mail: daniel.viterbo@hbrrealty.com.br, alexandre.nakano@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, 6º andar, conjunto 62

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, 21 de março de 2024.

(assinaturas nas próximas páginas)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GYNKF-DFU7L>.



(Página de assinaturas do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 21 de março de 2024, entre HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. e Opea Securitizadora S.A.)

Emitente:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Daniel Viterbo

CPF: 078.837.157-63

Cargo: Diretor sem designação específica

E-mail: daniel.viterbo@hbrrealty.com.br

Nome: Alexandre Reis Nakano

CPF: 128.576.848-52

Cargo: Diretor sem designação específica

E-mail: alexandre.nakano@hbrrealty.com.br

SPE:

HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Daniel Viterbo

CPF: 078.837.157-63

Cargo: Administrador

E-mail: daniel.viterbo@hbrrealty.com.br

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/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



ANEXO I DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 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 o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
HBR 15 - W	206.926 - Hotel // 207.148 - Loja 1A // 207.149 - Loja 1B // 206.925 - Teatro - 4º RI de SP	Rua Funchal, nº 65- Vila Olímpia, São Paulo SP - 04551-060	Desenvolvimento Imobiliário	201.218.786,64	196.251.820,10	2.000.000,00	1,98%
HBR 38 - COTOVIA LAJES	246165 - 14º RI de SP	Av. Ibirapuera, com Av. Cotovia e Alameda dos Arapanés, 1335 - Indianópolis,	Desenvolvimento Imobiliário	64.273.629,00	R\$ 12.105.939	9.455.912,16	9,36%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
		São Paulo - SP, 04524-002					
HBR 39 - Patteo Klabin	239220 - 14º RI de SP	Esquina com - Av. Dr. Ricardo Jafet, Rua Vergueiro, 1730 - Chácara Klabin, São Paulo - SP, 04123-030	Desenvolvimento Imobiliário	61.288.984,00	R\$ 30.516.270	9.414.098,00	9,32%
HBR 44 - COTOVIA GPA	246165 - 14º RI de SP	Av. Ibirapuera, com Av. Cotovia e Alameda dos Arapuanés, 1335 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04524-002	Desenvolvimento Imobiliário	34.087.012,00	R\$ 5.067.550	3.928.856,25	3,89%
HBR 49 - ASCENDINO LAJES	244778 - 14º RI de SP	R. Estado de Israel, 1053 - Vila Clementino, São Paulo -	Desenvolvimento Imobiliário	66.165.868,00	R\$ 14.225.080	9.405.618,87	9,31%



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
		SP, 04022-002					
HBR 69 - Itacolomi	57968 5º - RI de SP	Rua Itacolomi x Rua Piauí, Higienópolis, São Paulo SP - 01239-020	Desenvolvimento o Imobiliário	37.808.699,00	R\$ 7.065.735	3.930.650,00	3,89%
HBR 71 - ComVem Harmonia	167.249, 167.250, 167.251, 167.252, 167.253 - 10º RI de SP	Rua Harmonia, 1307 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05435-001	Desenvolvimento o Imobiliário	32.848.236,00	R\$ 26.423.521	2.445.750,00	2,42%
HBR 75 - INFRAPREV LAJES	201600 - 4º RI de SP	Av. Santo Amaro, 526 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04506-000	Desenvolvimento o Imobiliário	131.982.836,00	R\$ 36.841.282	23.128.974,61	22,90%
HBR 76 - INFRAPREV LOJAS	201600 - 4º RI de SP	Av. Santo Amaro, 526 - Vila Nova Conceição, São Paulo -	Desenvolvimento o Imobiliário	15.858.729,00	R\$ 4.499.986	2.942.032,99	2,91%

Documento assinado no Assinador Registrado de Invest. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/78814142095-00046-0007L>





Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
		SP, 04506-000					
HBR 77 - Heitor Penteado	39.238, 39.239, 39.240, 39.241, 39.242 e 39.243 - 10º RI de SP	Av. Heitor Penteado, 1393, Sumarezinho, São Paulo, SP - 13087-000	Desenvolvimento o Imobiliário	26.783.259,00	R\$ 461.093	1.464.135,00	1,45%
HBR 78 - João Lourenço	204244-4º RI de SP	Rua João Lourenço, 706, Vila Nova Conceição - São Paulo, SP - 04508-031	Desenvolvimento o Imobiliário	23.359.312,00	R\$ 3.593.901	1.622.895,00	1,61%

Documento assinado no Assinador Registrado de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/78814142095-00046-0007L>



Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Endereço com CEP	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento o Alvo	Gastos já realizado em cada Empreendimento o Alvo até a Data de Emissão	Valores a serem gastos com recursos desta Emissão no Empreendimento Alvo	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento o Alvo
	Lote 3 - 485.157 11º RI de SP	- São Paulo SP - 05724-030					
						101.008.134,02	100,00%

Empreendimento Alvo	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	1º Semestr e 2026	2º Semestr e 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestr e 2028	2º Semestr e 2028	1º Semestr e 2029	2º Semestr e 2029	Total
HBR 15 - W	1.600,00 0,00	400.000, 00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000.0 00,00
HBR 38 - COTOVIA LAJES	1.220,04 3,27	1.830,06 4,93	1.830,06 4,93	1.830,06 4,93	1.830,06 4,93	915.609, 17	-	-	-	-	-	-	9.455,9 12,16
HBR 39 - Patteo Klabin	6.457,04 9,00	2.957,04 9,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.414,0 98,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/78834143095-03047-03047>



documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar?SBS44FCWG-GVWKF-QFV7L>.



Empreendimento Alvo	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	1º Semestr e 2026	2º Semestr e 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestr e 2028	2º Semestr e 2028	1º Semestr e 2029	2º Semestr e 2029	Total
HBR 71 - ComVem Harmonia	2.445.750,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.445.750,00
HBR 75 - INFRAPREV LAJES	4.401.255,20	6.601.882,80	6.603.081,60	5.522.755,02	-	-	-	-	-	-	-	-	23.128.974,61
HBR 76 - INFRAPREV LOJAS	533.465,97	801.276,20	801.694,93	805.595,89	-	-	-	-	-	-	-	-	2.942.032,99
HBR 77 - Heitor Penteado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.464.135,00	-	1.464.135,00
HBR 78 - João Lourenço	-	-	-	-	1.081.930,00	540.965,00	-	-	-	-	-	-	1.622.895,00

Documento assinado no Assinador Registrado de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/78B314FC095-D0A9F-D0A7D>.





Empreendimento Alvo	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	1º Semestr e 2026	2º Semestr e 2026	1º Semestr e 2027	2º Semestr e 2027	1º Semestr e 2028	2º Semestr e 2028	1º Semestr e 2029	2º Semestr e 2029	Total
HBR 83 - Av. Pamplona	-	-	-	-	-	-	-	-	3.706.950,00	3.706.950,00	-	-	7.413.900,00
HBR 85 - Giovanni (Cury)	-	-	1.609.947,61	-	234.031,43	156.020,96	-	-	-	-	-	-	2.000.000,00
	19.594.128,99	17.759.022,23	17.378.274,74	15.650.284,04	8.885.011,69	6.731.143,33	6.132.234,00	-	3.706.950,00	3.706.950,00	1.464.135,00	-	101.008.134,02

(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/validar/7838241470957-00007-00001>





ANEXO II CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25/04/24	0,0000%	Sim
2	27/05/24	0,0000%	Sim
3	25/06/24	0,0000%	Sim
4	25/07/24	0,0000%	Sim
5	26/08/24	0,0000%	Sim
6	25/09/24	0,0000%	Sim
7	25/10/24	0,0000%	Sim
8	25/11/24	0,0000%	Sim
9	26/12/24	0,0000%	Sim
10	27/01/25	0,0000%	Sim
11	25/02/25	0,0000%	Sim
12	25/03/25	0,0000%	Sim
13	25/04/25	0,0000%	Sim
14	26/05/25	0,0000%	Sim
15	25/06/25	0,0000%	Sim
16	25/07/25	0,0000%	Sim
17	25/08/25	0,0000%	Sim
18	25/09/25	0,0000%	Sim
19	27/10/25	1,0797%	Sim
20	25/11/25	1,1623%	Sim
21	26/12/25	1,1251%	Sim
22	26/01/26	1,2397%	Sim
23	25/02/26	1,2479%	Sim
24	25/03/26	1,2727%	Sim
25	27/04/26	1,2332%	Sim
26	25/05/26	1,3691%	Sim
27	25/06/26	1,2591%	Sim
28	27/07/26	1,2854%	Sim
29	25/08/26	1,3147%	Sim
30	25/09/26	1,3626%	Sim
31	26/10/26	1,4400%	Sim
32	25/11/26	1,4734%	Sim
33	28/12/26	1,4621%	Sim
34	25/01/27	1,6381%	Sim
35	25/02/27	1,5053%	Sim
36	25/03/27	1,6683%	Sim
37	26/04/27	1,6551%	Sim
38	25/05/27	1,6196%	Sim
39	25/06/27	1,7001%	Sim
40	26/07/27	1,7632%	Sim
41	25/08/27	1,7005%	Sim
42	27/09/27	1,8721%	Sim
43	25/10/27	1,9391%	Sim
44	25/11/27	1,9302%	Sim
45	27/12/27	2,0403%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



#	Data de Pagamento	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
46	25/01/28	2,0120%	Sim
47	25/02/28	2,0103%	Sim
48	27/03/28	2,3370%	Sim
49	25/04/28	2,3769%	Sim
50	25/05/28	2,3595%	Sim
51	26/06/28	2,5172%	Sim
52	25/07/28	2,4896%	Sim
53	25/08/28	2,5208%	Sim
54	25/09/28	2,8409%	Sim
55	25/10/28	2,7782%	Sim
56	27/11/28	2,9707%	Sim
57	26/12/28	3,1843%	Sim
58	25/01/29	3,1842%	Sim
59	26/02/29	3,3708%	Sim
60	26/03/29	3,6133%	Sim
61	25/04/29	3,7364%	Sim
62	25/05/29	3,7327%	Sim
63	25/06/29	4,1581%	Sim
64	25/07/29	4,1859%	Sim
65	27/08/29	4,3675%	Sim
66	25/09/29	4,8666%	Sim
67	25/10/29	5,1164%	Sim
68	26/11/29	5,2902%	Sim
69	26/12/29	5,8058%	Sim
70	25/01/30	6,1207%	Sim
71	25/02/30	6,6444%	Sim
72	25/03/30	7,3948%	Sim
73	25/04/30	7,8036%	Sim
74	27/05/30	8,6077%	Sim
75	25/06/30	9,6251%	Sim
76	25/07/30	10,5985%	Sim
77	26/08/30	11,9297%	Sim
78	25/09/30	13,8228%	Sim
79	25/10/30	16,2134%	Sim
80	25/11/30	19,6588%	Sim
81	26/12/30	24,4879%	Sim
82	27/01/31	32,9282%	Sim
83	26/02/31	49,7427%	Sim
84	25/03/31	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



ANEXO III MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

Ref.: Relatório Semestral acerca da aplicação dos recursos decorrentes da 1ª (Primeira) 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 1ª (primeira) 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:



ANEXO IV DESPESAS FLAT E DEMAIS DESPESAS

1. Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	Conforme Contrato de	Distribuição	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\$ 115.000,00	14,53%	R\$ 134.550,13	PMK
Assessor Legal	Flat	R\$ 65.000,00	14,53%	R\$ 76.050,08	Ulhoa Canto
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	OT
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	OT
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
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	OT
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 26.000,00	0,00%	R\$ 26.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Flat	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	ANBIMA
Diagramação	Flat	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00	GMR
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 30.000,00	0,00%	R\$ 30.000,00	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	OT
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	BR Partners
Escriturador	Anual	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	OT
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 1.080,00	0,00%	R\$ 1.080,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	B3
Estimativa Total Mês				R\$ 10.069,81	

(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 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 21 de março 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 V

MODELO DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS BANCÁRIOS - CONTA ESCROW

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS BANCÁRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, na qualidade de fiduciante dos Direitos Bancários (conforme definido abaixo):

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 ("**Fiduciante**"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento,

II. de outro lado, na qualidade de fiduciária dos Direitos Bancários:

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 01.455-000, inscrita no 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 respectiva página de assinatura deste instrumento ("**Fiduciária**" ou "**Securitizadora**");

sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, "**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**";

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 21 de março de 2024, a Fiduciante emitiu notas comerciais, com garantias reais, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada ("**Emissão das Notas Comerciais**" ou "**Emissão**"), composta por 100.000 (cem mil) notas comerciais ("**Notas Comerciais**"), 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na respectiva data de emissão ("**Valor Total da Emissão**"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo) e



Minuta PMK

20.03.2024

deste instrumento, as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária (“Créditos Imobiliários”);

- (B) Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Fiduciante, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo (conforme definido no Termo de Emissão);
- (C) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Fiduciária emitiu a CCI (conforme definido no Termo de Emissão), representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Emissão), servindo, assim, de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (D) no âmbito do Termo de Emissão, a Fiduciante obrigou-se a constituir o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão), sendo que, ainda no Termo de Emissão, a Fiduciante reservou-se o direito de solicitar à Fiduciária a transferência dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva para a Conta Escrow (conforme definido abaixo);
- (E) como requisito para a transferência dos recursos do Fundo de Reserva para a Conta Escrow, a Fiduciante obrigou-se a outorgar à Fiduciária a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Bancários (conforme definido abaixo), nos termos deste instrumento;
- (F) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18º da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”), com registro de companhia securitizadora concedido pela CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de Direitos Bancários imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), bem como do artigo 20 da Lei nº 14.430;
- (G) a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários representadas pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 265ª emissão da Fiduciária (“CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 265ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução

CVM 60 ("Operação de Securitização");

- (H) os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), e foram destinados a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30 de 1º de maio de 2021, conforme em vigor, os quais serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI");
- (I) a garantia a ser constituída pela Fiduciante nos termos deste Contrato é parte de uma operação estruturada, a qual se dará em conformidade com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e
- (J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1 Princípios e Definições

2.1 Definições: As palavras e os termos iniciados em letras maiúsculas constantes deste Contrato 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 Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas 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.

2.1.1 Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

2.1.2 Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isolada e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão.

2.1.3 Para fins deste Contrato, “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) presente Contrato; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão); e (vi) o Termo de Securitização.

2.1.4 Para fins deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: (a) os feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil e (b) os feriados estaduais para o estado de São Paulo.

2.2 A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

2 Cessão Fiduciária de Direitos Bancários

2.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, de maneira irrevogável e irretroatável, cede e transfere fiduciariamente, nos termos deste Contrato, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, do artigo 66-B e seus parágrafos da Lei nº 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, da Lei nº 10.931 e das demais disposições legais aplicáveis, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre todo e qualquer recurso financeiro depositado ou que venha a ser depositado, a título do fundo de reserva constituído pela Fiduciante em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas (“Fundo de Reserva”), na conta escrow de titularidade da Fiduciante mantida junto ao Banco Bradesco S.A., nº [=], agência [=] (“Conta Escrow”, “Direitos Bancários” e “Cessão Fiduciária de Direitos Bancários”, respectivamente).

2.1.1. Integrarão a presente Cessão Fiduciária dos Direitos Bancários todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Bancários, títulos e valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia fiduciária ora prestada, incluindo, mas não se limitando a indenizações de seguros garantia e/ou patrimonial, sendo certo que estes créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

2.1.2. As Partes concordam e declaram que todos os termos e condições deste Contrato são válidos e vinculantes, estando as Partes obrigadas conforme aqui estabelecido, desde a data da conclusão do processo de assinaturas deste Contrato.

2.1.3. A Fiduciante fica, desde já, obrigada a não ceder e/ou constituir quaisquer outros ônus sobre os Direitos Bancários.

Minuta PMK

20.03.2024

2.2. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa 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\$ 100.000.000,00 (cem 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 respectivas Garantias (conforme definido no Termo de Emissão), incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e, ainda, as Despesas (conforme definido no Termo de Emissão); e (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão), 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 Fiduciante e/ou da SPE nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

2.3. As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos.

2.3.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.2 e 2.3 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Termo de Emissão, dos quais este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito, bem como na cláusula 3.1 abaixo.

2.4. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, devendo o presente Contrato ser registrado perante o Cartório de RTD (conforme definido abaixo) nos termos da cláusula 2.4.1 e seguintes abaixo, e permanecerá em pleno vigor e efeito até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.4.1. A Fiduciante se obriga a realizar o protocolo do presente Contrato para registro no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de Mogi das Cruzes/SP (“Cartório de RTD”) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, devendo a Fiduciária colaborar para tanto no que for necessário, incluindo mediante a celebração e entrega de documentos à Fiduciante que sejam exigidos pelo Cartório de RTD.



Minuta PMK

20.03.2024

2.4.2. O registro deste Contrato no Cartório de RTD deverá ser concluído em até 30 (trinta) dias contados da presente data, ficando referido prazo prorrogado uma única vez, por igual período exclusivamente caso **(a)** tenha(m) sido formulada(s) exigência(s) pelo Cartório de RTD para fins de registro, e desde que a(s) referida(s) exigência(s) seja(m) atendida(s) dentro do prazo concedido pelo referido cartório, e/ou **(b)** seja comprovada, pela Fiduciante à Fiduciária, a demora injustificada do Cartório de RTD.

2.4.2.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.4.2 acima, a Fiduciante fica, desde já, obrigada a tomar todas as medidas necessárias para o registro do presente Contrato, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência que venha a ser eventualmente formulada pelo Cartório de RTD, sob pena de configuração de mora com relação à obrigação de registro do presente Contrato e, consequentemente, de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão).

2.4.2.2. As Partes autorizam o oficial do Cartório de RTD a promover todos os registros e demais atos necessários à regularização deste Contrato, bem como se obrigam a: **(a)** assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso necessário, para atender exigência formulada pelo Cartório de RTD em relação ao registro deste Contrato; **(b)** apresentar todos os documentos e demais informações exigidos; e **(c)** tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à obtenção do registro do presente Contrato perante o Cartório de RTD.

2.4.2.3. A Fiduciante se obriga, ainda, a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** cópia digitalizada do comprovante de protocolo deste Contrato perante os Cartório de RTD, nos termos da cláusula 2.4.1 acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de sua realização; e **(b)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro, cópia deste Contrato devidamente registrado no Cartório de RTD.

2.4.2.4. Aplicam-se os mesmos prazos indicados nas cláusulas 2.4.2 e 2.4.2.3 acima para protocolo e registro dos eventuais aditamentos a este Contrato nos Cartório de RTD, com averbação à margem do registro principal deste Contrato.

2.5. Mediante o registro do presente Contrato no Cartório de RTD, estará constituída e implementada a presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários até o término do prazo de vigência deste Contrato.

2.5.1. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários, vigorará: **(a)** até a efetiva e a integral quitação das Obrigações Garantidas; ou **(b)** em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, até a execução da totalidade dos Créditos Bancários, conforme

Minuta PMK

20.03.2024

cláusula 2.1 acima, para a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que tal execução dar-se-á de acordo com o previsto neste Contrato.

2.5.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários constituída nos termos deste Contrato, conforme dispõe a cláusula 2.5.1 acima.

2.6. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários não implica a transferência, para a Fiduciária, de qualquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante e/ou de terceiros, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis na forma da lei e assumidos no âmbito do “[=]”, celebrado entre a Fiduciante e a instituição financeira na qual foi aberta a Conta Escrow, com interveniência e anuência da Fiduciária (“Contrato de Abertura de Conta”).

2.6.1. Uma vez que a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e deveres no Contrato de Abertura de Conta, nos termos da cláusula 2.5 acima, a Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza em relação às obrigações assumidas pela Fiduciante perante terceiros, tendo em vista que é proprietária dos Direitos Bancários exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

2.7. A Fiduciante se obriga, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a (a) adotar todas as medidas e providências no sentido de defender e assegurar os direitos, interesses e prerrogativas da Fiduciária com relação aos Direitos Bancários, nos termos deste Contrato, contra quaisquer reclamações e demandas de quaisquer terceiros; (b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Bancários, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Bancários, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato; e (c) não alterar ou permitir a alteração, de qualquer disposição do Contrato de Abertura de Conta e/ou de qualquer outro instrumento, acordo ou contrato que possa resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição dos Direitos Bancários, exceto por determinação legal ou mediante prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

2.7.1. Caso, a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, recaia sobre os Direitos Bancários penhora, bloqueio, arresto, sequestro ou qualquer outra medida de constrição judicial ou administrativa, a Fiduciante ficará obrigada a informar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acerca da referida constrição judicial no prazo de

Minuta PMK

20.03.2024

até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de intimação judicial ou notificação administrativa nesse sentido.

2.8. A Fiduciante não poderá, sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial: (a) criar ou incorrer na existência de qualquer ônus ou opção em favor de terceiros com relação aos Direitos Bancários; ou (b) ceder, alienar, transferir ou permutar os Direitos Bancários, no todo ou em parte, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão.

2.9. Na ocorrência da decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas (ou no caso de vencimento final das Obrigações Garantidas sem o seu devido pagamento), a Fiduciária poderá exercer os direitos e prerrogativas previstos no Termo de Emissão, neste Contrato, nos demais Documentos da Operação e/ou, ainda, em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos Bancários e executar a presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários nos termos da cláusula sexta deste Contrato.

3 Características das Obrigações Garantidas

3.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, e para fins registrários, as principais características das Obrigações Garantidas se encontram descritas a seguir:

- (a) Valor Total da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (b) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais (conforme definido abaixo);
- (c) Data de emissão das Notas Comerciais: 21 de março de 2024 (“Data de Emissão das Notas Comerciais”);
- (d) Prazo: 2.560 (dois mil e quinhentos e sessenta) dias a partir da data de emissão das Notas Comerciais;
- (e) Data de Vencimento: 25 de março de 2031 (“Data de Vencimento”);
- (f) Local e Datas de Pagamento: A amortização do valor principal e o pagamento dos Juros Remuneratórios serão realizados na forma do Anexo II do Termo de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente; e
- (h) 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

Minuta PMK

20.03.2024

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 2,00% (dois inteiros 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"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.7 do Termo de Emissão.

3.1.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.1 acima, as Obrigações Garantidas têm suas características perfeitamente descritas no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os quais constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, inclusive para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 18 da Lei nº 9.514.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que em caso de conflito entre o presente Contrato e os Documentos da Operação, deverão prevalecer as disposições dos Documentos da Operação, sem prejuízo do caráter complementar deste Contrato.

4 Utilização dos Direitos Bancários

4.1. Na hipótese de mora no cumprimento ou descumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas ou vencimento antecipado da Notas Comerciais, conforme previsto nos Documentos da Operação, os Direitos Bancários depositados ou que venham a ser depositados na Conta Escrow serão utilizados para o pagamento das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante responsável pelo pagamento do saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, até sua quitação.

5 Excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários

5.1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá exercer todos os direitos e ações outorgados no presente Contrato, ou em qualquer outro instrumento que garanta, comprove ou se relacione às Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, os direitos previstos na Lei nº 4.728, na Lei nº 9.514 e nos demais dispositivos legais aplicáveis, podendo inclusive iniciar a excussão, parcial ou total, da garantia constituída nos termos deste Contrato, tendo o direito de utilizar os valores depositados na Conta Escrow para a liquidação das Obrigações Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, respeitado o quanto disposto na cláusula 5.1.2 abaixo e as aprovações prévias dos Titulares dos CRI, aplicando o produto obtido para liquidação das



Minuta PMK

20.03.2024

Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Fiduciária poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (a) *o direito de utilizar os valores depositados na Conta Escrow para pagamento das Obrigações Garantidas; e*
- (b) *o direito e a autoridade única e exclusiva para resgatar, receber, reter, movimentar, usar, sacar, dispor e aplicar exclusivamente nos Investimentos Permitidos (conforme definido nos Documentos da Operação), os recursos decorrentes dos referidos Direitos Bancários, podendo, ainda, executar e/ou utilizar os recursos depositados e/ou vinculados à Conta Escrow, bem como os recursos decorrentes da alienação de quaisquer títulos ou valores vinculados a tais contas, exclusivamente para a amortização, parcial ou total, conforme o caso, das Obrigações Garantidas.*

5.1.1. *Todas as despesas necessárias que venham a ser comprovadamente incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.*

5.2. *A eventual execução parcial da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato, sendo certo que a Fiduciária poderá realizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação total de todas as Obrigações Garantidas.*

5.3. *A Fiduciária aplicará o produto da excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários em observância aos seguintes procedimentos: (a) em eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão dos Direitos Bancários suportadas; e (b) na liquidação, total ou parcial, das Obrigações Garantidas. Em sequência, após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os recursos que sobejarem na Conta Escrow, inclusive Investimentos Permitidos com recursos da Conta Escrow, se existentes, deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Emissão).*

5.3.1. *Caso, após a excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários para pagamento das Obrigações Garantidas, (a) exista saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (b) seja verificada a existência de saldo credor depositado na Conta Escrow, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da liquidação das Obrigações Garantidas.*



Minuta PMK

20.03.2024

5.4. A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia, neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, conforme procuração constante do **Anexo I** ao presente Contrato, para, nos termos dos artigos 683, 684 e 685 do Código Civil, praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato, outorgando-lhe poderes para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da respectiva Fiduciante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este Contrato, com poderes para: **(a)** praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários constituída em favor da Fiduciária, sob este Contrato, inclusive poderes para registrar este Contrato e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as partes no Cartório de RTD, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela respectiva Fiduciante; **(b)** praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista neste Contrato; **(c)** alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Bancários e os valores depositados na Conta Escrow; e **(d)** praticar todos os atos necessários para possibilitar o recebimento dos Direitos Bancários, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros, bem como atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros.

5.4.1. A Fiduciante se compromete, sem qualquer possibilidade de recusa injustificada, de forma irrevogável e irretratável, até o cumprimento e liberação integral das Obrigações Garantidas, pelo prazo máximo permitido de acordo com os documentos societários da respectiva Fiduciante e com a lei aplicável: **(a)** a renovar os poderes outorgados nos termos da cláusula 5.4 acima, com antecedência de 20 (vinte) dias do vencimento da procuração em vigor; e **(b)** a outorgar nova(s) procuração(ões), caso, por qualquer motivo, a procuração de que trata a cláusula 5.4 acima, se torne parcial ou integralmente inválida ou insuficiente para o fiel cumprimento das obrigações objeto deste Contrato.

5.5. A execução da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas.

5.6. A Fiduciante, neste ato, renúncia, em favor da Fiduciária, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral exequibilidade ou exercício de quaisquer direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato.

6 Cancelamento da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários

6.1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolver-se-á a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Direitos Bancários, retornando a Fiduciante à condição de plena titular e possuidora dos respectivos Direitos Bancários.

6.2. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação da garantia ora constituída, o qual será elaborado nos moldes do **Anexo II** ao presente Contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa.

6.3. A Fiduciante ficará responsável por providenciar a averbação do termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na cláusula 6.2 acima, à margem do registro deste Contrato no Cartório de RTD, para o efetivo cancelamento do registro da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários e a consequente reversão da titularidade dos Direitos Bancários em seu favor, sendo certo que, a Fiduciária se obriga a colaborar com a Fiduciante, mediante a apresentação de qualquer informação ou documento de sua responsabilidade que venha a ser solicitado pelo Cartório de RTD.

7 Declarações e Garantias da Fiduciante

7.1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente constituída e validamente existente de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e exercer suas atividades de acordo com a legislação brasileira e estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, 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) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros deste Contrato e de seus aditamentos no Cartórios de RTD, e estará automaticamente criada uma garantia real de cessão fiduciária sobre os Direitos Bancários;
- (d) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, assim como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão **(1)** seus documentos societários; ou **(2)** qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Direitos Bancários, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer



Minuta PMK

20.03.2024

contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

- (e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;*
- (f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;*
- (g) as previsões dos Documentos da Operação dos quais é parte consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas pela Fiduciante, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;*
- (h) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*
- (i) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (1) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Direitos Bancários, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (2) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; ou (3) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações da Fiduciante previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação dos quais é parte;*
- (j) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados, conforme o caso, para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;*
- (k) é a legítima titular dos Direitos Bancários os quais, estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer outro fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Contrato ou de ceder fiduciariamente os Direitos Bancários em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;*
- (l) não foi citada, notificada ou intimada sobre a existência de quaisquer procedimentos, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais, administrativos ou*



Minuta PMK

20.03.2024

arbitrais propostos em face dela ou referentes aos Direitos Bancários, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, bem como não descumpriu qualquer sentença, ordem, decisão arbitral, mandado, medida liminar ou despacho de qualquer autoridade governamental, que possa comprometer a operação objeto deste Contrato, o cumprimento de quaisquer das obrigações pactuadas, a titularidade, o uso, o gozo ou a fruição dos Direitos Bancários;

- (m) *está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental (conforme definido dos Documentos da Operação), inclusive mediante a adoção de todas as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;*
- (n) *cumpre e faz com que qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, por si, seus empregados, seus administradores, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da respectiva Parte, cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção (Conforme definido nos Documentos da Operação), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dá pleno conhecimento de tais Normas Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (iii) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício. Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas Normas Anticorrupção, a Fiduciante comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, as demais Partes acerca de tal fato;*
- (o) *a presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101;*
- (p) *jamais praticou ou autorizou a prática, por quaisquer terceiros, de quaisquer atos que violem as Normas Anticorrupção aplicáveis, incluindo, sem limitações, qualquer ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira ou contrário aos compromissos internacionais adotados pela República Federativa do Brasil que tratem de tal matéria e às leis e regulamentações correlatas; e*

Minuta PMK

20.03.2024

- (q) *não está envolvida, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Normas Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Normas Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias.*
- (r) *as declarações prestadas neste Contrato são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão material, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas*

7.2. *As declarações previstas na cláusula 7.1 acima são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.*

7.3. *A Fiduciante comunicará a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer alterações nas declarações prestadas na cláusula 7.1 acima no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento do dever de comunicar pela Fiduciante não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI.*

8 Obrigações da Fiduciante

8.1. *Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante se obriga a:*

- (c) *não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Direitos Bancários (exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Bancários prevista neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;*
- (d) *manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e seus eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;*



Minuta PMK

20.03.2024

- (e) *assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;*
- (f) *manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e das que vierem a ser impostas por lei ou regulamento;*
- (g) *manter aberta a Conta Escrow;*
- (h) *informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer ato que possa ameaçar a presente garantia ou comprometer os Direitos Bancários; e*
- (i) *tomar todas e quaisquer medidas e providências necessárias ao aperfeiçoamento e manutenção da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários, inclusive, mas não se limitando a, manutenção da vigência das procurações que forem outorgadas nos termos do presente Contrato.*

8.2. *A Fiduciante comunicará a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer descumprimentos das obrigações descritas na cláusula 8.1 acima no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento do dever de comunicar pela Fiduciante não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos titulares dos CRI.*

9 Obrigações Específicas das Partes

9.1. *Cada Parte deve conduzir seus negócios em conformidade com as Normas Anticorrupção aplicáveis às quais ela pode estar sujeita.*

9.2. *Cada Parte, bem como suas afiliadas ou qualquer pessoa agindo em nome da respectiva Parte ou das pessoas anteriormente especificadas não podem:*

- (j) *ter utilizado ou utilizar recursos corporativos para o pagamento de contribuições, doações, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política ou para influenciar um ato oficial;*
- (k) *ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou*

16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



Minuta PMK

20.03.2024

candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

- (l) *ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das leis indicadas no item (v) desta cláusula;*
- (m) *ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e*
- (n) *ter infringido ou infringir o disposto nas Normas Anticorrupção.*

9.3. *As Partes se obrigam a cumprir irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, observando ainda a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil e/ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais.*

10 Comunicações

10.1. *As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:*

- (a) *Se para a Fiduciante:*

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar

Mogi das Cruzes, SP

At.: Daniel Viterbo, Alexandre Reis Nakano, Fernando Garcia e Andressa Misael

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

- (b) *Se para a Fiduciária:*

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

- (c) *Se para o Agente Fiduciário dos CRI:*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroidemoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



Minuta PMK

20.03.2024

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte

CEP 04.534-004- 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

10.1.1. 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.

10.1.1.1. 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.

11 Disposições Gerais

11.1. Independência das Disposições. Caso qualquer das disposições deste Contrato 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.

11.2. Irrevogabilidade e Sucessão. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.3. Despesas. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.



Minuta PMK

20.03.2024

11.4. Alterações. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e registrada no Cartório de RTD.

11.5. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que as manifestações de vontade realizadas pela Fiduciária neste Contrato dependem da orientação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

11.5.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (a) a correção de erros de digitação, de concordância verbal, de acentuação ou aritméticos; (b) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s); (c) alterações a quaisquer Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou (d) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “a”, “b” e “d” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

11.6. Tolerância. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (a) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (b) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

11.6.1. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na cláusula 11.6 acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.7. Entendimentos Anteriores. Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

11.8. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer. Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato, todas as obrigações de fazer e não fazer convencionadas nos referidos instrumentos serão exigíveis no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497, do Código de Processo Civil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.

Minuta PMK

20.03.2024

11.9. Contagem dos Prazos. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Contrato, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

11.9.1. Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Contrato que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

11.10. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 806 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.11. Demais Garantias. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários é constituída sem prejuízo de outras Garantias, constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

11.11.1. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão, do Termo de Securitização e de qualquer outro Documento da Operação, a Fiduciária poderá executar quaisquer das Garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.11.2. Observado o disposto na cláusula 11.11.1 acima, a Fiduciante reconhece o direito da Fiduciária de executar as Garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

11.12. Regras de Interpretação. Este Contrato foi redigido dentro dos princípios de boa-fé e probidade, sem nenhum vício de consentimento de qualquer das Partes, tendo as cláusulas constantes deste Contrato sido redigidas e aprovadas por todas as Partes conjuntamente.

11.12.1. As Partes declaram, para todos os fins e efeitos legais que: (a) as prestações, obrigações e riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico-financeiras; (b) este Contrato e os demais Documentos da Operação espelham fielmente tudo o que foi ajustado entre as Partes; (c) tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato e a oportunidade de consultar um advogado, bem como entenderam perfeitamente todas as obrigações e riscos nele contidos; (d) a constituição da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários e das demais Garantias não importa excesso de garantia, concordando

Minuta PMK

20.03.2024

que a livre disposição do seu patrimônio é prerrogativa inerente ao seu direito de propriedade; e **(e)** as condições comerciais contratadas refletidas nos Documentos da Operação foram elementos fundamentais para a viabilização da emissão dos CRI e da prestação da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários.

11.12.2. Em vista dos benefícios mútuos deste Contrato, as Partes, neste ato, se obrigam a cumprir e a fazer cumprir integralmente tudo que é pactuado entre elas no presente Contrato, pelo que reconhecem e afirmam ser nula e ineficaz, entre elas e qualquer terceiro, qualquer atitude ou medida tomada em discordância com o aqui pactuado ou que represente violação às obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

11.13. Lei Geral de Proteção de Dados. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

11.13.1. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas na extensão necessária à realização da Operação de Securitização e desde que tais partes envolvidas observem as disposições contidas na LGPD.

11.14. Assinatura Eletrônica. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Contrato, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

11.14.1. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de 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.

Minuta PMK

20.03.2024

11.14.2. 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 Contrato, exceto se outra forma for exigida pelo Cartório de RTD e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

11.14.3. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Contrato por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Contrato 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 Contrato, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Contrato.

12 Legislação Aplicável e Foro

12.1. Legislação Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Foro. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, inclusive para fins de excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Bancários.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de forma eletrônica, 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 - SP, [=] de [=] de [=].

(Páginas e campos de assinaturas a serem inseridos oportunamente)

(Restante da página 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/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



ANEXO I do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de fiduciante, e a Opea Securitizadora S.A., na qualidade de fiduciária.

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, 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 (“Outorgante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e abaixo assinados, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, a **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 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Outorgada”), como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e seguintes Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), para, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no Código Civil, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários em Garantia e Outras Avenças” datado [=] de [=] de [=], celebrado entre a Outorgante e a Outorgada (conforme eventualmente alterado, “Contrato”):

- (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos direitos constituídos nos termos do Contrato;
- (ii) praticar qualquer ato que seja necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a garantia prevista no Contrato, caso a Outorgante não o faça nos termos e prazos previstos no Contrato, incluindo, mas não se limitando a, registrar o Contrato e seus aditivos nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições das sedes de todas as partes de tal instrumento, bem como notificar os Adquirentes (conforme definido no Contrato);
- (iii) realizar a cobrança dos Direitos Bancários (conforme definido no Contrato), caso a Outorgante não o faça nos termos e prazos previstos no Contrato;
- (iv) realizar movimentações dos Direitos Bancários depositados na Conta Escrow;
- (v) sujeito às leis aplicáveis, representar a Outorgante perante terceiros e quaisquer órgãos governamentais ou autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de protesto, juntas comerciais, instituições bancárias, Secretaria da Receita Federal e todas as respectivas seções, departamentos e subdivisões,



Minuta PMK

20.03.2024

limitado expressamente à consecução dos direitos e obrigações conforme previstos no Contrato;
e

- (vi) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 12 (doze) meses contados da presente data e será renovada com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência do seu vencimento, até que todas as obrigações da Outorgante previstas no Contrato tenham sido integralmente satisfeitas.

A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 683, 684 e 685 do Código Civil.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada nos termos do Contrato ou de quaisquer outros documentos e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes.

A presente procuração é outorgada, por meio de assinatura eletrônica, aos [=] de [=] de 202[=], no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

[Local], [data]

[Campo de assinaturas da Outorgante]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



Minuta PMK

20.03.2024

ANEXO II do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de fiduciante, e a Opea Securitizadora S.A., na qualidade de fiduciária.

Modelo de Termo de Quitação e Liberação de Garantia

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, na qualidade de “**Fiduciária**” da garantia constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [=] de [=] de [=] (“**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários**”), tendo como objeto a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (“**Cessão Fiduciária de Direitos Bancários**”) sobre a totalidade dos direitos Bancários, principais e acessórios, presentes, de titularidade da **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 (“**Fiduciante**”), decorrentes da Conta Escrow, identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Bancários, vem, por meio do presente termo de quitação e liberação de garantia (i) outorgar a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável, quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato) e (ii) conceder irrevogável e irretratável liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Bancários.

Desta forma, fica a Fiduciante, a partir desta data, devidamente autorizada a levar este termo de quitação e liberação a todo e qualquer cartório de registro de títulos de documentos, bem como quaisquer órgãos públicos necessários, no qual o Contrato tenha sido registrado, a fim de formalizar a liberação da garantia fiduciária supra, nos termos aqui estabelecidos.

[Local], [data]

[Campos de assinaturas da Fiduciária]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L

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)

Daniel Viterbo (CPF 078.837.157-63)

Alexandre Reis Nakano (CPF 128.576.848-51)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>

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/TSB3H-LFQW3-GVNKF-DFU7L>.

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 1ª (primeira) série da sua 265ª (ducentésima, sexagésima quinta) 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 da 1ª Série da 265ª 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 Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, 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, 21 de março 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.registroimoveis.org.br/validate/LE59B-AAG2L-KW2KK-6BMAZ>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LE59B-AAG2L-KW2KK-6BMAZ

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/LE59B-AAG2L-KW2KK-6BMAZ>

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/LE59B-AAG2L-KW2KK-6BMAZ>.

ANEXO F

**DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

ANEXO G

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 da 1ª (primeira) série da sua 265ª (ducentésima sexagésima quinta) 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 Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 265ª (Ducentésima Sexagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”.

São Paulo, 28 de março 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/F923N-4978Z-LDWMQ-XB7PQ>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F9Z3N-4978Z-LDWMQ-XB7PQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Israel Ramos (CPF 015.775.996-24)

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F9Z3N-4978Z-LDWMQ-XB7PQ>

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/F9Z3N-4978Z-LDWMQ-XB7PQ>.

HBR REALTY

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 265ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



www.gmreditacao.com.br