



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*para a emissão de*

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 416ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA**



#### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – CVM n.º 477 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22  
*como Emissora*

*lastreados em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi PPPH Participações Ltda.*

*celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*como Agente Fiduciário*

20 de fevereiro de 2025.

## ÍNDICE

1.	DAS DEFINIÇÕES .....	3
2.	DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	19
3.	DOS REGISTROS.....	20
4.	DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	20
5.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	24
6.	DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI .....	27
7.	DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI .....	34
8.	DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	39
9.	DAS GARANTIAS .....	52
<b>10.</b>	<b>DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>52</b>
11.	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	53
12.	DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....	54
13.	DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	58
14.	DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	62
15.	DA ASSEMBLEIA ESPECIAL .....	70
16.	DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS ....	75
17.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	77
18.	DA PUBLICIDADE.....	80
19.	DOS FATORES DE RISCO .....	80
20.	DAS COMUNICAÇÕES .....	81
21.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	82
22.	DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL .....	84
23.	DO FORO .....	84
	ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI .....	86
	ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários .....	87
	ANEXO III - Declaração da Emissora .....	90
	ANEXO IV - Declaração de Custódia.....	91
	ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário.....	92
	ANEXO VI - Destinação dos Recursos .....	93
	ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário.....	98
	ANEXO VIII – FATORES DE RISCO .....	135



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 416ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (I) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”).

**RESOLVEM** celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 416ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi PPPH Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 416ª emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## **1. DAS DEFINIÇÕES**

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

**"Agência de Classificação de Risco":**

**FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, nos termos da Cláusula 10.2 abaixo.

**"Agente Fiduciário":**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.

**"Banco Liquidante":**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo

	<p>Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.</p>
<b>“Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais”:</b>	<p>A amortização antecipada das Notas Comerciais Escriturais nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.</p>
<b>“Amortização Antecipada dos CRI”:</b>	<p>A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.</p>
<b>“Amortização Programada dos CRI”:</b>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização.</p>
<b>“ANBIMA”:</b>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<b>“Anúncio de Encerramento”:</b>	<p>O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos <i>websites</i> da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Anúncio de Início”:</b>	<p>O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Aplicações Financeiras Permitidas”:</b>	<p>São as aplicações financeiras permitidas, a serem realizadas com os recursos da Conta do Patrimônio Separado, 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 &amp; Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s <i>Investors Service</i>, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (b) 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 &amp; Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s <i>Investors Service</i>, ou qualquer de suas representantes no País.</p>
<b>“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Titulares dos CRI”:</b>	<p>A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.</p>

**“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:**

**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60.

**“Aval”:**

Tem o significado previsto na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização.

**“Avalista”:**

**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.

**“Aviso ao Mercado”:**

O aviso ao mercado da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma 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 depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.

**“BACEN”:**

O Banco Central do Brasil.

**“CCI”:**

Quando denominadas em conjunto, a CCI 1ª Série e a CCI 2ª Série, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

**“CCI 1ª Série”:**

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série.

**“CCI 2ª Série”:**

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

**“CETIP21”:**

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.

**“CMN”:**

Conselho Monetário Nacional.

**“CNPJ”:**

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

**“Código ANBIMA”:**

Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.

**“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”:**

Significa o *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”*, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.

**“Código Civil”:**

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

**“Código de Processo Civil”:**

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

**“COFINS”:**

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

**“Conta do Patrimônio Separado”:**

Conta corrente nº 99302-1, agência nº 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.

**“Contador do Patrimônio Separado”:**

**Verdus Servicos Profissionais de Contabilidade e Tecnologia S/S Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amalia de Noronha, n.º 151, 5º andar, Conjunto 502, CEP 05.410-010 inscrita no CNPJ sob o 23.092.592/0001-14, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

**“Contrato de Distribuição”:**

O “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries da 416ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Avalista, e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta.

**“Controladas Relevantes”:**

Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).

**“Controlador”:**

Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).

**“Controladores”:**

Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).

**“Coordenador Líder”:**

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.

**“Créditos do Patrimônio Separado”:**

Em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.

**“Créditos Imobiliários”:**

Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais Escriturais, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

**“CRI”:**

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série.

**“CRI 1ª Série”:**

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 416ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

**“CRI 2ª Série”:**

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 416ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

**“CRI em Circulação”:**

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

**“CSLL”:**

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

**“CVM”:**

Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”:**

A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 17 de fevereiro de 2025.

**“Data de Emissão dos CRI”:**

A data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de fevereiro de 2025.

**“Data de Integralização dos CRI”:**

As datas de integralização dos CRI.

**“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 abaixo.

**“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”:**

A data de vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, 18 de fevereiro de 2030.

**“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”:**

A data de vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, 17 de fevereiro de 2032.

**“Datas de Vencimento dos CRI”**

Quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.

**“Decreto nº 10.278”:**

Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.

**“Despesas”:**

Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação,

emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

**“Devedora”:**

**IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.345.290/0001-58, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35266614671.

**“Dia(s) Útil(eis)”:**

Com relação a qualquer obrigação **(i)** pecuniária, inclusive para fins de cálculo, significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.

**“Documentos Comprobatórios”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.3 deste Termo de Securitização.

**“Documentos da Emissão”:**

Quando mencionados em conjunto, **(i)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** este Termo de Securitização; e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**“Documentos da Oferta”:**

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Sumário de Securitização, o material publicitário e demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.

**“Documentos da Operação”:**

Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.

**“Efeito Adverso Relevante”:**

O efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora, da Avalista e/ou no cumprimento, pela Devedora e/ou da Avalista, de suas

**“Emissão”:**

obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das Notas Comerciais Escriturais, no todo ou em parte.

A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização.

**“Emissora” ou “Securitizadora”:**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

**“Encargos Moratórios”:**

Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento.

**“Escritura de Emissão de CCI”:**

O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante.

**“Escriturador dos CRI”:**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

**“Eventos de Inadimplimento da Emissora”:**

Os Eventos de Inadimplimento da Emissora indicados na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização.

**“Eventos de Inadimplimento das Notas Comerciais Escriturais”:**

Em conjunto, os Eventos de Inadimplimento Automáticos das Notas Comerciais Escriturais e os Eventos de Inadimplimento Não Automáticos das Notas Comerciais Escriturais.

**“Eventos de Inadimplemento Automáticos das Notas Comerciais Escriturais”:**

Os Eventos de Inadimplemento Automáticos das Notas Comerciais Escriturais indicados na Cláusula 8.9.1 deste Termo de Securitização.

**“Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Notas Comerciais Escriturais”:**

Os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Notas Comerciais Escriturais indicados na Cláusula 8.9.2 deste Termo de Securitização.

**“Fundo de Despesas”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

**“ICP-Brasil”:**

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.

**“IGP-M”:**

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

**“Imóveis Destinação”:**

Os imóveis objeto de destinação dos recursos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, descritos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

**“Instituição Custodiante”:**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.

**“Instituições Participantes da Oferta”:**

Quando denominado em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

**“Investidores”:**

Significa, quando em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.

**“Investidores Profissionais”:**

Tem o significado previsto no artigo 11 e 13 da Resolução CVM 30.

**“Investidores Qualificados”:**

Tem o significado previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30.

**“IOF/Câmbio”:**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

**“IOF/Títulos”:**

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

**“IPCA”:**

Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**“IR”:**

Imposto de Renda.

<b>“IRRF”:</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“IRPF”:</b>	Imposto de Renda da Pessoa Física.
<b>“IRPJ”:</b>	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”:</b>	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“JTF”:</b>	Tem o significado atribuído na Cláusula 17.3.1. deste Termo de Securitização.
<b>“JUICESP”:</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>“Lei da Liberdade Econômica”:</b>	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”:</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei Geral de Proteção de Dados”:</b>	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
<b>“Lei nº 6.385”:</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.981”:</b>	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<b>“Lei nº 10.931”:</b>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.033”:</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 12.024”:</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>“Lei nº 14.195”</b>	Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
<b>“Lei nº 14.430”:</b>	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<b>“Legislação Socioambiental”:</b>	Leis, regulamentos e normas ambientais e de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo, mão-de-obra infantil, de incentivo à prostituição e/ou crime contra o meio ambiente.
<b>“MDA”:</b>	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“NIRE”:</b>	Número de Identificação do Registro de Empresas.

**“Normas Anticorrupção”:**

Quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o *UK Bribery Act* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.

**“Notas Comerciais Escriturais”:**

Quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

**“Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”:**

A primeira série da 1ª (primeira) emissão de 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

**“Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”:**

A segunda série da 1ª (primeira) emissão de 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

**“Obrigações Garantidas”.**

Significa toda e qualquer obrigação, principal ou acessória, presente ou futura, relativa às Notas Comerciais Escriturais em conjunto com os Créditos Imobiliários, e por consequência aos CRI, em razão desta Emissão, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais e aos Créditos Imobiliários, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em especial (i) o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais; (ii) a remuneração das Notas Comerciais Escriturais; (iii) os encargos moratórios e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais Escriturais; e (iv) os Créditos Imobiliários; (e, conseqüentemente, o Valor Nominal Unitário, à Remuneração dos CRI e aos encargos moratórios e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação ao CRI), inclusive para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, para ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar no âmbito da emissão das Notas Comerciais Escriturais, do CRI e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão do Aval, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão do Aval, conforme aplicável.

<b>“Oferta”:</b>	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.
<b>“Oferta a Mercado”:</b>	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidas as ordens de investimento, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
<b>“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6 deste Termo de Securitização.
<b>“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6.2 deste Termo de Securitização.
<b>“Ordens de Investimento”:</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.
<b>“Partes”:</b>	A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.
<b>“Participantes Especiais”:</b>	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Patrimônio Separado”:</b>	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
<b>“Período de Distribuição”:</b>	O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos

**“Período de Reserva”:**

os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.

Significa o período no qual haverá coleta das Ordens de Investimento de subscrição dos CRI, conforme indicado no Aviso ao Mercado.

**“Pessoa”:**

Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.

**“Pessoas Vinculadas”:**

Tem o significado previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160 e no artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.

**“PIS”:**

Contribuição ao Programa de Integração Social.

**“Prazo Máximo de Colocação”:**

O prazo máximo de colocação dos CRI de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**“Preço de Integralização”:**

O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.

**“Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento”:**

O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação junto aos Investidores Profissionais, da demanda pelos CRI, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente de Investimentos Profissionais para os CRI durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará a subscrição e integralização dos CRI até o limite da garantia firme prestada,

### **“Reestruturação Societária Aprovada”**

nos termos e conforme determinado no Contrato de Distribuição.

Reestruturação societária que envolverá a Devedora e outras sociedades do seu grupo econômico, podendo incluir, mas não se limitando a, diversos atos de cisão, incorporação e/ou extinção de sociedades do referido grupo econômico, os quais poderão ter por objeto sociedades controladoras ou investidas da Devedora e/ou da Avalista, desde que, em qualquer caso, a sociedade incorporadora da Devedora, cumulativamente: **(i)** atenda aos requisitos da Resolução CMN 5.118 para figurar como devedora das Notas Comerciais Escriturais lastro dos CRI; **(ii)** tenha objeto social de exploração comercial e planejamento de shopping centers; e **(iii)** a sociedade incorporadora final da Emitente, que a sucederá em todos direitos e obrigações, para fins de celebração do Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, seja a CSC 41 Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.610/0001-68. Em decorrência de tal Reestruturação Societária Aprovada, a Devedora será incorporada por sociedade subsidiária da Avalista, a qual sucederá a Devedora legalmente, em todos os direitos e obrigações da Devedora existentes e vinculantes por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, nos termos do instrumento constante do Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. Fica desde já expressamente acordado entre as Partes que não será necessária qualquer aprovação prévia dos Titulares dos CRI para a realização de qualquer dos atos societários abrangidos pela Reestruturação Societária Aprovada e que a Emissora está desde já autorizada a assinar todos os documentos necessários para a conclusão da Reestruturação Societária Aprovada.

### **“Regime Fiduciário”:**

O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.

**“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”:**

Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.

**“Remuneração dos CRI”:**

Quando denominado em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.

**“Remuneração dos CRI 1ª Série”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.

**“Remuneração dos CRI 2ª Série”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização.

**“Resgate Antecipado dos CRI”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.

**“Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na 8.3 deste Termo de Securitização.

**“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais”**

Tem o significado que lhe é atribuído na 8.7 deste Termo de Securitização.

**“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na 8.5 deste Termo de Securitização.

**“Resolução CMN 4.373”:**

A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

**“Resolução CMN 5.118”:**

A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

**“Resolução CVM 17”:**

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

**“Resolução CVM 27”:**

Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.

**“Resolução CVM 30”:**

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**“Resolução CVM 44”:**

A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.

<b>“Resolução CVM 60”:</b>	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 160”:</b>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>“Série” ou “Séries”.</b>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (ii) deste Termo de Securitização.
<b>“Sumário de Securitização”</b>	Significa o documento contendo informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
<b>“Taxa DI”:</b>	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>“over extra-grupo”</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“Titulares dos CRI”:</b>	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”:</b>	O <i>“Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Iguatemi PPPH Participações Ltda.”</i> celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Avalista, e seus eventuais aditamentos.
<b>“Termo de Securitização”:</b>	Significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 416ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi PPPH Participações Ltda.”</i>
<b>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

**“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais”:**

O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

**“Valor Nominal Unitário dos CRI”:**

O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

**“Valor Total da Emissão”:**

O valor total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão.

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

## **2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

**2.2.** Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais Escriturais, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**2.3.** Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

**2.4.** Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais: Observada as retenções nos termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização à Devedora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Emissora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Notas Comerciais Escriturais previstas no Contrato de Distribuição, nos seguintes prazos: **(i)** na primeira Data de

Integralização dos CRI, caso as condições precedentes das Notas Comerciais Escriturais venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16:00 horas do dia em questão; ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente seguinte, caso as condições precedentes das Notas Comerciais Escriturais venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer após as 16:00 horas da primeira Data de Integralização dos CRI.

**2.5. Custódia do Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.** Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais deverá ser mantida pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

### **3. DOS REGISTROS**

**3.1. Registro do Termo de Securitização.** O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, parágrafo primeiro da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

**3.2. Registro perante CVM.** A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea “(a)” da Resolução CVM 160.

**3.3. Registro perante ANBIMA.** Nos termos do artigo 15 e do parágrafo primeiro do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

### **4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI**

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

(i) **Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 416ª emissão de CRI da Emissora;

(ii) **Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em 2 (duas) séries (em conjunto, as “Séries” e, individual e indistintamente, “Série”), não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries.;

(iii) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;

(iv) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo (i) R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) referente aos CRI 1ª Série; e (ii) 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) referente aos CRI 2ª Série;

(v) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo (i) 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI 1ª Série; e (ii) 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI 2ª Série;

(vi) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 17 de fevereiro de 2025;

(vii) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os (i) CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 18 de fevereiro de 2030; e (ii) CRI 2ª Série têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de fevereiro de 2032;

(viii) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(x) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

(xi) **Periodicidade de pagamento da amortização do CRI:** sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;

(xii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI:** sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos termos da Cláusula 6.5 abaixo;

(xiii) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste

instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento;

(xiv) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(xv) **Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xvi) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. As Notas Comerciais Escriturais contam com a garantia do Aval prestado pela Avalista;

(xvii) **Classificação de Risco:** A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, observado o disposto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(xviii) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xix) **Forma de subscrição e integralização dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado, pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

**a)** constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

**b)** recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

**c)** recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos

da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

(xx) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

(xxi) **Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira:** os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxii) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;

(xxiii) **Código ISIN:** CRI 1ª Série: BRRBRACRITJ1 | CRI 2ª Série: BRRBRACRITK9;

(xxiv) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 19 deste Termo de Securitização; e

(xxv) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Shopping e lojas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais Escriturais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

**4.1.1. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro.** Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.2.10 abaixo.

**4.2. Aprovações Societárias.** A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, conforme aplicável.

(i) 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;

(ii) a emissão das Notas Comerciais Escriturais e a Oferta foram devidamente autorizadas, nos termos da Cláusula 8.7.1, “c” do contrato social da Devedora, que conferem aos seus diretores os poderes necessários para tomar tal decisão, sem a necessidade de deliberação formal registrada em ata; e

(iii) a outorga do Aval, bem como a assunção das obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Avalista, de acordo com o previsto no artigo 13, item (viii) do estatuto social da Avalista, realizada em 20 de fevereiro de 2025, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP e publicada em jornal “Diário de Notícias”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

**4.3.** A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo certo que tal setor será responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada apurada a partir de sua constituição; (b) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinará os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

## **5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**5.1.** Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais Escriturais.

**5.2.** Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados com a emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados pela Devedora diretamente ou por sua sucessora, quando da Reestruturação Societária Aprovada, e suas respectivas controladas e/ou investidas (“**Sociedades**”), até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras

vinculadas e atinentes direta e/ou indiretamente à aquisição, ao desenvolvimento, à manutenção e/ou à reforma dos imóveis indicados no **Anexo VI** deste Termo de Securitização (“**Imóveis Destinação**”).

**5.2.1.1.** Se necessário, os recursos acima mencionados serão transferidos pela Devedora ou por sua sucessora para as Sociedades, por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

**5.2.2.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**5.2.3.** A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, nos termos do Anexo III do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais, respeitado o aqui previsto.

**5.2.4.** Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como “**Documentos Comprobatórios**”, os termos de quitação, contratos de compra e venda (inclusive de cotas e/ou ações de sociedades que detenham indiretamente imóveis, desde que, em qualquer caso, referida sociedade tenha como setor principal da atividade o setor imobiliário), escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago)). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**5.2.5.** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação acima. 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 direta ou indiretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel, líquidos de quaisquer impostos.

**5.2.6.** O **Anexo VI** deste Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.

**5.2.7.** A Devedora se obrigou no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

**5.2.8.** A Devedora declarou no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

**5.2.9.** Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais deverão ser devidamente destinados aos Imóveis Destinação até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.

**5.2.10.** Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pela Devedora por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, à Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.

**5.2.11.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo poderá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**5.2.12.** A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em Assembleia Especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

**5.2.13.** A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Emissora, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**5.2.14.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula, até (i) a Data de Vencimento dos CRI original, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente Resgate Antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

**5.2.15.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da destinação de recursos.

## **6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

**6.1.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**6.2.** Remuneração dos CRI.

**6.2.1.** Remuneração dos CRI 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 96,00% (noventa e seis inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet

(<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) (“Remuneração dos CRI 1ª Série”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas no cálculo do ativo, sendo “n” um número inteiro.

k = é o número de ordem da Taxas DI, variando de “1” (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro.

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, para cada um dos CRI 1ª Série, sendo de 96,0000 (noventa e seis inteiros).

TDI<sub>k</sub> - Taxa DI - Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

DI<sub>k</sub> - Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $[1 + TD_{ik} \times p/100]$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $[1 + TD_{ik} \times p/100]$  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.
- (c) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

**6.2.2. Remuneração dos CRI 2ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, a “**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNE \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

$n$  = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$K$  = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “ $n$ ”, sendo “ $k$ ” um número inteiro;

$p$  = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, para cada um dos CRI 2ª Série, sendo 99,0000 (noventa e nove inteiros);

TDIk - Taxa DI- Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

DI<sub>k</sub> - Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $[1 + TDI_k \times p/100]$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $[1 + TDI_k \times p/100]$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Se os fatores estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI<sub>k</sub> considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

**6.3. Indisponibilidade da Taxa DI.** Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora ou entre Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**6.3.1.** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação, entre os Titulares dos CRI (de forma separada de acordo com os CRI de cada uma das séries) em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração dos CRI quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

**6.3.2.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

**6.3.3.** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração dos CRI entre a Devedora e os Titulares dos CRI das respectivas séries, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis anteriores ao prazo de resgate previsto na Cláusula 6.3.4 abaixo.

**6.3.4.** O resgate da totalidade das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora, na hipótese prevista na Cláusula 6.3.3 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos respectivos CRI pela Emissora, que deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**6.4. Periodicidade de pagamento da amortização do CRI.** Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI:

**6.4.1.** O Valor Nominal Unitário dos CRI 1 Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em parcela única, a ser paga Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.

**6.4.2.** O Valor Nominal Unitário dos CRI 1 Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em parcela única, a ser paga Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.

**6.5. Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI.** Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente sempre nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de agosto de 2025, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

**6.6. Ordem de Prioridade de Pagamento.** A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos financeiros do Patrimônio Separado 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) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável, de forma proporcional em relação a cada uma das Séries;
- (v) Amortização dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vi) Remuneração dos CRI do período em referência, de forma proporcional em relação a cada uma das Séries; e
- (vii) Amortização dos CRI do período em referência.

**6.6.1.** Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

**6.7. Atraso no recebimento dos pagamentos.** O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**6.8. Local de pagamento.** Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.

**6.9. Prorrogação de prazos de pagamento.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**6.10. Intervalo entre o recebimento e o pagamento.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

**6.11. Aplicações Financeiras Permitidas.** O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas até cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

**6.11.1.** A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

**6.11.2.** Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

**6.11.3.** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

**6.12. Direito ao Recebimento.** Farão jus aos pagamentos previstos neste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no Dia Útil imediatamente anterior às datas de pagamento.

## 7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

**7.1. Plano de Distribuição.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme pelo Coordenador Líder, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**7.1.1.** A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

**7.1.2.** O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

**7.1.3.** O Coordenador Líder elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os Investidores Profissionais e os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a este termo de Securitização, e aos demais documentos e/ou aditamentos relativo à emissão dos CRI e à Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

**7.2. Público-Alvo.** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM 30.

**7.2.1.** O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliário no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

**7.2.2.** O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

**7.3. Oferta a Mercado.** Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

**7.3.1.** Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material publicitário, de apresentação a potenciais investidores e entrevistas na mídia,

observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

**7.3.2.** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

**7.3.3.** Nos termos do artigo 12, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, as Instituições Participantes da Oferta devem se identificar, incluindo informações pelas quais possam ser contatadas, bem como explicitar a sua ligação com a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, bem como o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta, nos Documentos da Oferta aplicáveis.

**7.4.** Coleta de Intenções de Investimento. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido e organizado pelo Coordenador Líder, para verificação junto aos Investidores Profissionais, da demanda pelos CRI durante o Período de Reserva (“**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**”), sendo certo que, caso não haja demanda suficiente de Investidores Profissionais para os CRI durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a subscrição e integralização dos CRI até o limite da garantia firme prestada, nos termos e conforme determinado no Contrato de Distribuição.

**7.5.** Procedimento de Distribuição. Durante o Período de Reserva, ocorrerá o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores Profissionais, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes da Oferta de ordens de investimento (“**Ordens de Investimento**”) às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de CRI e a Série que desejam subscrever, sendo certo que a Ordem de Investimento preenchida pelo Investidor Profissional passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160:

(i) durante o Período de Reserva, os Investidores Profissionais poderão manifestar interesse na subscrição dos CRI por meio de envio das Ordens de Investimento perante as Instituições Participantes da Oferta. Os Participantes Especiais enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder;

(ii) o Investidor Profissionais Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, na Ordem de Investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;

(iii) na Ordem de Investimento, os Investidores Profissionais, inclusive os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão a quantidade de CRI das séries que desejam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva Ordem de Investimento;

(iv) as Ordens de Investimento são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de alteração das circunstâncias ou modificação da Oferta, nos termos da Cláusula 7.9 abaixo, nas quais poderá o referido Investidor Profissional desistir da Ordem de Investimento nos termos do parágrafo 5º do artigo 69 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor Profissional deverá informar sua decisão de desistência da Ordem de Investimento à Instituição Participante

da Oferta que recebeu o sua Ordem de Investimento;

**(v)** caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento formalizadas pelos Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

**(vi)** o Coordenador Líder organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Profissionais interessados de forma discricionária, levando em conta suas relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder;

**(vii)** até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Profissionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor Profissional, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor Profissional deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu a Ordem de Investimento, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.

**7.5.1.** Nos termos da Resolução da CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Profissional vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a Ordem de Investimento preenchida por referido Investidor Profissional passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor Profissional **(i)** aceitou participar da Oferta, **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta e **(iv)** se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

**7.5.2.** O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores Profissionais interessados na formalização das Ordens de Investimento, que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, do Sumário de Securitização, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, conforme aplicável, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes; **(ii)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem a sua Ordem de Investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização da Ordem de Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na

Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelas Instituições Participantes da Oferta.

**7.6.** Liquidação das ordens de investimento. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

**7.6.1.** A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

**7.6.2.** Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

**7.6.3.** A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

**7.6.4.** Será admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização dos CRI.

**7.7.** Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**7.8.** Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

**7.9.** Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

**7.9.1.** Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem revogar ou modificar as condições da Oferta, sem a necessidade de aprovação prévia da CVM.

**7.9.2.** A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta comunicado ao mercado informando sobre a modificação (“**Anúncio de Retificação**”). Os Investidores Profissionais que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelo Coordenador Líder/pela Securitizadora 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 (“**Período de**

**Desistência da Oferta**”). Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

**7.9.3.** Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais somente aceitarão novas Ordens de Investimento daqueles Investidores Profissionais que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.

**7.9.4.** Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor Profissional em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

**7.9.5.** Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Profissionais aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os Investidores Profissionais deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes ao CRI já integralizados.

**7.10.** Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**7.11.** Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada (i) aos Investidores Profissionais, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) aos Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso II, do artigo 86, da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso do item (iii), desde que, atendidos os requisitos, constantes na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, incluindo: (a) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro; (b) a Devedora seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social; (c) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI; (d) o Agente Fiduciário dos CRI fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados aos imóveis destinação; e (e) nos Documentos da Emissão esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados aos imóveis destinação até a liquidação dos CRI, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

**7.12.** Meio de Divulgação. As divulgações da Oferta serão realizadas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e

da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, 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.

**7.12.1.** Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do respectivo documento, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

## **8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**8.1.** Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais.

**8.1.1.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para a Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais.

**8.1.2.** A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

**8.1.3.** A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

**8.1.4.** A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

**8.1.5.** O valor da Amortização Antecipada dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula 8.3 abaixo.

**8.2.** Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das Séries, conforme o caso (“**Resgate Antecipado**”), nas hipóteses de **(i)** Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; **(iii)** Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais; e **(iv)** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, observado os termos e condições previstos abaixo.

**8.2.1.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Notas Comerciais Escriturais no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

**8.2.2.** A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

**8.2.3.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

**8.2.4.** A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**8.2.5.** Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

**8.2.6.** Na ocorrência do Resgate Antecipado, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

**8.2.7.** O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

**8.2.8.** O valor do Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula 8.4 abaixo.

**8.3.** Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições abaixo, realizar a amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais Escriturais da respectiva série (“**Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais**”).

**8.3.1.** Por ocasião da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, se houver,

e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo (“**Prêmio de Amortização Extraordinária**”), aplicável à data da Amortização Extraordinária, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento:

<b>Data da Amortização Extraordinária</b>	<b>Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária (ao ano)</b>
Data de Emissão até 17 de fevereiro de 2027 (exclusive)	0,40%
17 de fevereiro de 2027 (inclusive) até 17 de fevereiro de 2028 (exclusive)	0,30%
17 de fevereiro de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento dos CRI (exclusive)	0,20%

**8.3.2.** O Prêmio de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização Extraordinária})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU$$

Onde:

**PUprêmio** = Prêmio de pagamento antecipado, calculado conforme fórmula acima;

**Prêmio de Amortização Extraordinária** = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária, indicado na Cláusula 8.3.1 acima aplicável à Data da Amortização Extraordinária Facultativa; e

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento da respectiva Série (exclusive).

**8.3.3.** Caso a data da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Notas Comerciais Escrituras, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

**8.3.4.** A Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escrituras somente será realizada mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escrituras, devendo a Devedora indicar (i) a data da efetiva realização da Amortização Antecipada das Notas Comerciais

Escrituras, que deverá ser Dia Útil; (ii) o percentual do Valor Nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escrituras de cada série a ser amortizado, (iii) o local de realização e o procedimento de amortização; bem como (iv) quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escrituras, sendo certo que a Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escrituras somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

**8.3.5.** A realização da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escrituras deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s) objeto da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.

**8.4.** Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições abaixo, realizar o resgate antecipado de uma ou ambas as séries, com consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais (“**Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais**”).

**8.4.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, se houver, e (iii) acrescido de um prêmio, de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**”), aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento:

<b>Data do Resgate Antecipado Facultativo</b>	<b>Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (ao ano)</b>
Data de Emissão até 17 de fevereiro de 2027 (exclusive)	0,40%
17 de fevereiro de 2027 (inclusive) até 17 de fevereiro de 2028 (exclusive)	0,30%
17 de fevereiro de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento dos CRI (exclusive)	0,20%

**8.4.2.** O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo})^{(\text{Prazo Remanescente}) - 1}] * PU$$

Onde:

**PUprêmio** = Prêmio de pagamento antecipado, calculado conforme fórmula acima;

**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo** = percentual do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo indicado na Cláusula 8.4.1 acima aplicável à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento da respectiva Série (exclusive).

**8.4.3.** O Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais somente poderá ocorrer mediante notificação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que o Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

**8.4.4.** A comunicação do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, deverá descrever **(i)** a data de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** estimativa do montante de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

**8.4.5.** As Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, objeto de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, deverão necessariamente ser canceladas.

**8.4.6.** Não será permitido, em nenhuma hipótese, o resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

**8.4.7.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

**8.4.8.** Na ocorrência do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, caso a

destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

**8.5. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI.** Nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da respectiva série ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI (**"Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI"**).

**8.5.1.** A Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

**8.6. Oferta de Resgate Antecipado.** Nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI (**"Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais"**).

**8.6.1.** A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais por meio de comunicação individual enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Devedora, pela Securitizadora; (d) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que deverá ser um Dia Útil; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI da respectiva série.

**8.6.2.** Recebida a referida comunicação, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (**"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"**), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente dos CRI, por eles detidas.

**8.6.3.** Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI da respectiva Série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Securitizadora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente dos CRI da respectiva Série, observado que a Devedora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente dos CRI da respectiva Série, que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**8.6.4.** A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais à aceitação da Emissora por um percentual mínimo de Notas Comerciais Escriturais, e conseqüentemente dos CRI da respectiva Série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

**8.6.5.** O valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (a) da remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, calculado *pro rata* temporis desde a primeira data de integralização, ou a data do pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; (b) dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, se houver; e (c) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

**8.6.6.** Os CRI da respectiva série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

**8.6.7.** O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por ela. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

**8.6.8.** A Emissora deverá notificar a B3 e a ANBIMA, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a realização do resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização.

**8.7.** Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais: Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da emissão das Notas Comerciais Escriturais, bem como caso o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais torne-se integralmente inválido ou ineficaz, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com seu conseqüente cancelamento,

sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da respectiva remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade (“**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais**”).

**8.8.** Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

**8.9.** Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais.

**8.9.1.** Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Notas Comerciais Escriturais indicados abaixo acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais e o consequente Resgate Antecipado dos CRI:

- (i) decretação de falência da Devedora, da Avalista ou de qualquer uma de suas controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora ou da Avalista, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres (“**Controladas Relevantes**”) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, “**Controladores**” ou “**Controlador**”, quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Devedora, pela Avalista, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Devedora, da Avalista, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da Avalista, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Avalista, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) aprovação, pela Devedora e/ou pela Avalista, de:
  - i. incorporação, fusão ou cisão da Devedora, exceto se:
    - (a) decorrente de Reestruturação Societária Aprovada, desde que, ao final, a entidade resultante da Reestruturação Societária Aprovada assumas as obrigações decorrentes desta Emissão e adira aos demais documentos

da Emissão em todos os termos e condições aplicáveis, nos termos do modelo previsto no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

- (b) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
  - (c) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 3 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Devedora, exceto se:
- (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
  - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
  - (c) seja decorrente da Reestruturação Societária Aprovada; ou
  - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA da Avalista, sendo que o EBITDA consolidado da Avalista a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão das Notas Comerciais Escriturais, exceto se, o EBITDA da Avalista resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado da Avalista referente ao exercício social de 31 de dezembro de 2024, a ser divulgado nos termos da legislação aplicável. Para os fins deste Termo de Securitização, "EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital

e das depreciações, amortizações e exaustões;

- (vii)** alteração do Controle direto ou indireto da Devedora e/ou da Avalista, exceto se (a) decorrente da Reestruturação Societária Aprovada; (b) tal alteração tenha sido previamente aprovada pela Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (c) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (viii)** redução do capital social da Devedora e/ou da Avalista em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora e/ou pela Avalista, conforme o caso, exceto **(a)** se a operação tiver sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou **(b)** se decorrente de da Reestruturação Societária Aprovada;
- (ix)** não pagamento, pela Devedora e/ou pela Avalista, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Notas Comerciais Escriturais, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento das Notas Comerciais Escriturais prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (x)** alteração do objeto social da Devedora e/ou da Avalista, conforme disposto em seu contrato e/ou estatuto social vigente nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xi)** distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios e/ou acionistas, caso a Devedora e/ou a Avalista esteja em mora com suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, a distribuição do lucros conforme prevista no contrato social da Devedora e/ou o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii)** vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, da Avalista e/ou de qualquer Controlada Relevante, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

- (xiii)** protesto legítimo de títulos contra a Devedora, a Avalista e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo; e
- (xiv)** caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Notas Comerciais Escriturais, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o Aval e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas ou Controladores.

**8.9.2.** Constituem Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Notas Comerciais Escriturais:

- (i)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora e/ou pela Avalista, das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou nos demais Documentos da Operação, ressalvada a hipótese de transferência em decorrência da Reestruturação Societária Aprovada;
- (ii)** descumprimento, pela Devedora e/ou pela Avalista, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, Emissora à Devedora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii)** descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora e/ou pela Avalista, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);
- (iv)** transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Avalista, exceto se **(a)** o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Avalista divulgado anterior a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sendo que o EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na última apuração trimestral da Avalista na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão, a qual deverá ser

comprovada as referidas premissas à Emissora, **(b)** tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, **(c)** tal transferência for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para aprovação de aquisição de Ativos pela Devedora. Para os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, “**EBITDA**” corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital e das depreciações, amortizações e exaustões; ou **(d)** em decorrência de uma Reestruturação Societária Aprovada;

- (v)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Avalista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação pela Emissora à Devedora;
- (vi)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Avalista nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das Normas Anticorrupção, conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte; e
- (viii)** não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2. acima.

**8.9.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Notas Comerciais Escriturais, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e consequente Resgate Antecipado dos CRI.

**8.9.4.** Para efeitos dos itens (vi)i(b), (vi)ii(a) e (viii)(a) da Cláusula 8.9.1 acima, a Devedora deverá comunicar sua intenção para a Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

**8.9.5.** Para efeitos dos itens (vi)i(c), (vi)ii(b) e (vii)(c) da Cláusula 8.9.1 acima, a Devedora deverá resgatar parcialmente as Notas Comerciais Escriturais na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens (vi)i(c), (vi)ii(b) e (vii)(c) da Cláusula 8.9.1 acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista neste Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pela Emissora à Devedora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da Emissora.

**8.9.6.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Notas Comerciais Escriturais previstos na Cláusula 8.9.2, a Emissora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 15 abaixo.

**8.9.7.** Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Notas Comerciais Escriturais, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista neste Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

**8.9.8.** Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou do saldo devedor do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

**8.9.9.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii)

Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais; (iv) remuneração das Notas Comerciais Escriturais vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) remuneração das Notas Comerciais Escriturais vincenda; e (vi) amortização ordinária vincenda das Notas Comerciais Escriturais. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

**8.9.10.** Não obstante o previsto nesta Cláusula 8.9, fica desde já certo e ajustado que a realização da Reestruturação Societária Aprovada somente deverá ocorrer mediante a entrega à Emissora de todos os documentos relacionados à referida Reestruturação Societária Aprovada, incluindo mas não se limitando à: (i) alterações do contrato social da sociedade incorporadora pós Reestruturação Societária Aprovada ou livros de registro de ações nominativas e livro de registro de transferência de ações nominativas em conjunto com o estatuto social da sociedade incorporadora; (ii) protocolos e registros necessários da Junta Comercial competente, da aprovação societária da sociedade incorporadora e do protocolo e justificação de incorporação de quotas de emissão da Devedora; (iii) publicações dos atos societários referentes à Reestruturação Societária Aprovada, incluindo àqueles previstos no item (ii) anterior; e (iv) quaisquer outros documentos envolvidos na Reestruturação Societária Aprovada.

## **9. DAS GARANTIAS**

**9.1.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

**9.2.** Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais Escriturais contam com garantia fidejussória na forma de aval outorgado pela Avalista, obrigando-se e garantindo, bem como seus sucessores a qualquer título, como avalista e principal pagadora, solidariamente responsável com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, até a final quitação das Obrigações Garantidas, nos termos descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“**Aval**”).

## **10. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**10.1.** A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60, obrigando-se a:

- (i) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Notas Comerciais Escriturais;

- (ii) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e
- (iii) entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.

**10.2.** Caso a Agência de Classificação de Risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Devedora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Emissora, bastando notificar a Emissora, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

**10.3.** A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.opecapital.com/pt/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**10.4.** A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, parágrafo §10º, da Resolução CVM 60.

**10.5.** A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento e revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60.

## **11. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**11.1.** Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

**11.2.** Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

**11.3.** Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

**11.4.** Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Banco Liquidante, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação

desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

**11.4.1.** A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**12.1.** Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv)** este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v)** os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (vi)** não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (vii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

**(viii)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

**(ix)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

**(x)** cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Normas Anticorrupção; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Normas Anticorrupção; **(c)** 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; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, 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 da Normas Anticorrupção;

**(xi)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

**(xii)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;

**(xiii)** assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;  
e

**(xiv)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

**12.2.** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos

Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

**12.3. Obrigações da Emissora.** Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (ii)** elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii)** enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv)** divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi)** fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
  - (b)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e **(ii)** a

não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo Complementar III, artigo 4, parágrafo segundo, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas;

**(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;

**(d)** na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;

**(e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;

**(f)** em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos 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;

**(g)** em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais que sejam de seu conhecimento, previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

**(h)** em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e

**(i)** no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.

**(vii)** providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

**(viii)** manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;

- (ix)** contratar e manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador dos CRI, inclusive na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x)** sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (xi)** não realizar negócios 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;
- (xii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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;
- (xiii)** não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;
- (xiv)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xv)** adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e
- (xvi)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

### **13. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Regime Fiduciário.** Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

**13.2. Patrimônio Separado.** Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação

ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**13.3. Administração do Patrimônio Separado.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

**13.4. Obrigações do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**13.5. Controle de Recursos.** Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

**13.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de dezembro de 2025.

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

**13.8. Inadimplemento da Emissora.** A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um “**Evento de Inadimplemento da Emissora**”):

- (i)** insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;
- (ii)** pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;

- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.

**13.8.1.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

**13.8.2.** Caso seja verificada a hipótese prevista no item (i) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá à Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

**13.8.3.** Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

**13.8.4.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de: (i) maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, caso seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo terceiro-A da Resolução CVM 60; e (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo quarto da Resolução CVM 60.

**13.8.5.** Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

**13.8.6.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

**13.8.7.** A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**13.8.8.** A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em ativos, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**13.8.9.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**13.9. Insuficiência do Patrimônio Separado.** Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

- (i)** realização de aporte de capital pelos Titulares dos CRI;
- (ii)** dação em ativos dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii)** leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv)** transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

**13.9.1.** Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

**13.9.2.** Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**13.9.3.** A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital na página da rede mundial de computadores da Emissora, com antecedência mínima de: **(i)** 20 (vinte) dias, da data de sua realização em primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, data de sua realização segunda convocação; e **(ii)** 15 (quinze) dias, da data de sua realização, para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

**13.9.4.** Nos termos do parágrafo primeiro-A do artigo 26 da Resolução CVM 60, 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 art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

**13.9.5.** Referida Assembleia Especial instalar-se-á **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial, desde que os presentes representem, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

**13.9.6.** A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

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

**13.10.1.** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

## **14. DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**14.1. Nomeação.** A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, 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.

**14.1.1.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

**14.2.** Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

**(i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** 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;

**(iii)** o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;

**(iv)** este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

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

**(vi)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vii)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

**(viii)** sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

**(ix)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

**(x)** atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o parágrafo 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização; e

**(xi)** não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

**14.3.** Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

**(i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

**(ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

**(iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

**(vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xi)** 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 13 e Cláusula 15 deste Termo de Securitização;
- (xiv)** comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (xviii)** 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; e
- (xix)** verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

**14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário.** Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i)** assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii)** exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;
- (iii)** convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (iv)** exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60;
- (v)** disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;
- (vi)** fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii)** verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Notas Comerciais Escriturais, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.

**14.5. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

**14.5.1.** Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

- 14.5.2.** Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.
- 14.5.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.
- 14.5.4.** A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.
- 14.5.5.** O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.
- 14.5.6.** O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.
- 14.5.7.** O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.
- 14.5.8.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 14.6.** Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.
- 14.7.** Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 14.8.** Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**14.9. Limitação de Atuação.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

**14.10. Remuneração do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem parcela única à título de implantação no valor R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; e **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**14.10.1.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.

**14.10.2.** A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação 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.

**14.10.3.** Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**14.10.4.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário

no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

**14.10.5.** As parcelas citadas na Cláusula 14.10 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNP nº 17.595.680/0001-36.

**14.10.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**14.10.7.** As parcelas citadas nos itens 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.

**14.10.8.** A Devedora e/ou a Emissora anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência

em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

**14.10.9.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**14.10.10.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Titulares dos CRI e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**14.10.11.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

**14.10.12.** Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Emissora, orientada pelos Titulares dos CRI.

**15. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL**Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

**15.1.1.** Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série; (2) Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série; (3) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Antecipada dos CRI da respectiva Série; (4) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

**15.1.2.** Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, em relação à renúncia prévia a direitos

dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

**15.2.** Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

**15.3.** Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

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

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

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

**15.4.1.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

**15.4.2.** A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

**15.4.3.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de: **(i)** 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou 8 (oito) dias a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação; e **(ii)** 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

**15.4.4.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do parágrafo quarto do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

**15.4.5.** A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

**(i)** dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

**(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;

**(iii)** se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;

**(iv)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;

**(v)** se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

**(vi)** se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

**15.4.6.** Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da Cláusula 15.4.5 acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização, pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**15.4.7.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

**15.5.** Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, exceto em caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, em que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

**15.6.** Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

**15.6.1.** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**15.6.2.** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**15.6.3.** Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv)

qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

**15.7. Presença.** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**15.7.1.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**15.8. Presidência.** A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

**15.9. Deliberações.** As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i)** exceto pelo disposto no item (ii) abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso; ou **(b)** em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que os presentes representem, ao menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*; e
- (ii)** alterações de todas as séries ou relativas à uma série específica, conforme o caso, referente a **(i)** Remuneração dos CRI; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(iv)** cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(v)** quóruns previstos neste Termo de Securitização; e **(vi)** Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação.

**15.9.1.** Nos termos do artigo 30, parágrafo terceiro-A da Resolução CVM 60, as deliberações em Assembleia Especial relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

**15.10.** Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

**15.11.** Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

**15.12.** Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

## **16. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS**

**16.1.** Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais Escriturais e aos CRI.

**16.2.** As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**"): **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ("**Despesas Flat**") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Notas Comerciais Escriturais, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**").

**16.3.** Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor de integralização das Notas Comerciais Escriturais um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

**16.3.1.** Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Notas Comerciais Escriturais após o pagamento e

desconto dos valores aqui previstos.

**16.3.2.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, a Emissora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**16.3.3.** Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**16.3.4.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**16.4.** As Despesas pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

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

**16.4.3.** Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio

Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**16.5.** Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Se a Devedora não efetuar tal pagamento, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará as despesas com recursos próprios.

**16.6.** 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, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

**16.7.** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

**16.8.** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula acima, as despesas não pagas pela Devedora, serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

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

## **17. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

## **17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

**17.2.1.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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

**17.2.3.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/15). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689/88.

**17.2.4.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

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

Instrução RFB 1.585/15 e do artigo 77, inciso I, da Lei nº 8.981/95.

**17.2.6.** Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

**17.2.7.** Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/23). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

**17.2.8.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

**17.2.9.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

**17.2.10.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95, com a redação dada pela Lei nº 9.605/95.

### **17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

**17.3.1.** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/14, e que não sejam residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

**17.3.2.** Com base na legislação em vigor, será considerado JTF: (i) aquela que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17%, conforme previsto no art. 24 da Lei 9.430/96, com base na nova redação dada pela Medida Provisória 1.152/22; e (ii) aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não

residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10 lista, em seu artigo 1º, as jurisdições consideradas JTF.

**17.3.3.** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de IRPF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme disciplinado pela RFB nos artigos 85, parágrafo quarto, e 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15.

#### **17.4. IOF/Câmbio**

**17.4.1.** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **17.5. IOF/Títulos**

**17.5.1.** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

### **18. DA PUBLICIDADE**

**18.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os 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 Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

**18.2.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, tampouco a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

### **19. DOS FATORES DE RISCO**

**19.1.** Os fatores de risco da presente Emissão estão detalhados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.



## 20. DAS COMUNICAÇÕES

**20.1. Comunicações.** Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços

*Se para a Emissora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opeacapital.com / creditservices@opeacapital.com /  
monitoramento.credito@opeacapital.com

*Se para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

**20.1.1.** As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 20.1 acima serão tidas como entregues: **(i)** no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; **(ii)** no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou “com aviso de recebimento”; e **(iii)** no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

**20.1.2.** Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 2 (dois) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

**20.1.3.** Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

**20.1.4.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

## 21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**21.1. Complexidade do negócio jurídico.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

**21.2. Aditamento do Termo de Securitização.** Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**21.2.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 21.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel Destinação, nos termos da Cláusula 5.2.10 deste Termo de Securitização; ou, ainda **(vi)** em decorrência de Reestruturação Societária Aprovada que resulte na extinção da Devedora e na sucessão legal dos direitos e obrigações previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e demais Documentos da Operação por sua sucessora, ocasião em que esta, a Avalista e a Emissora deverão celebrar o aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, substancialmente nos termos do **Anexo VI** ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; observado que os custos com aditamentos serão arcadas pela Devedora.

**21.2.2.** As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do parágrafo quarto do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**21.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**21.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário.** Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

**21.5. Invalidade de disposições.** Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

**21.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.** O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

**21.7. Título executivo.** Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

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

**21.9. Assinatura digital.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.



## **22. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**22.1.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

## **23. DO FORO**

**23.1.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2025.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)*



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 416ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi PPPH Participações Ltda.”, celebrado em 20 de fevereiro de 2025.)

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

## ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI

CRI 1ª SÉRIE:

<b>Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª Série</b>			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	18/08/2025	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	17/08/2026	SIM	0,0000%
4	17/02/2027	SIM	0,0000%
5	17/08/2027	SIM	0,0000%
6	17/02/2028	SIM	0,0000%
7	17/08/2028	SIM	0,0000%
8	19/02/2029	SIM	0,0000%
9	17/08/2029	SIM	0,0000%
10	18/02/2030	SIM	100,0000%

CRI 2ª SÉRIE:

<b>Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série</b>			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	18/08/2025	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	17/08/2026	SIM	0,0000%
4	17/02/2027	SIM	0,0000%
5	17/08/2027	SIM	0,0000%
6	17/02/2028	SIM	0,0000%
7	17/08/2028	SIM	0,0000%
8	19/02/2029	SIM	0,0000%
9	17/08/2029	SIM	0,0000%
10	18/02/2030	SIM	0,0000%
11	19/08/2030	SIM	0,0000%
12	17/02/2031	SIM	0,0000%
13	18/08/2031	SIM	0,0000%
14	17/02/2032	SIM	100,0000%

## **ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários**

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização.

- (i) Título: “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Iguatemi PPPH Participações Ltda.*”, formalizado em 20 de fevereiro de 2025, pelo qual foi realizada a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da **IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.**, abaixo qualificada, em 2 (duas) séries, para colocação privada.
- (ii) Emitente: **IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, , CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.345.290/0001-58 , e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35266614671.
- (iii) Titular das Notas Comerciais Escriturais: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
- (iv) Número de Séries: a Emissão será realizada em 2 (duas) séries, não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as séries.
- (v) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais Escriturais, sendo (i) 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; e (ii) 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.
- (vi) Valor Total das Notas Comerciais Escriturais: o valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), sendo (i) R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) referente às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; e (ii) 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) referente às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.
- (vii) Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será 17 de fevereiro de 2025 (“**Data de Emissão**”).
- (viii) Atualização Monetária: o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.

(ix) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais:

- a. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 96,00% (noventa e seis por cento) da variação acumulada da Taxa DI (“**Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série**”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
- b. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série**” e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a “**Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

(x) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o prazo de vencimento das: (a) Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de fevereiro de 2030 (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série**”); e (b) Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será de 2.552 (dois mil quinhentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2032 (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série**” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, as “**Datas de Vencimento**”).

(xi) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, serão realizados pela Devedora, mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.

(xii) Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais: Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, serão amortizados em parcelas únicas, a serem pagas nas respectivas Datas de Vencimento.

(xiii) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme os

termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sempre nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 14 de agosto de 2025 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (cada uma das datas, “**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**”, quando em conjunto com Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais, “**Data de Pagamento das Notas Comerciais Escriturais**”);

- (xiv) Garantias: para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais Escriturais contam com Aval prestado pela Avalista; e
- (xv) Multa e Juros Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

As demais características das Notas Comerciais Escriturais estão descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.

A presente descrição visa apenas atender requisitos legais e não se destina a modificar, alterar, restringir, cancelar e/ou substituir os termos e condições das obrigações garantidas ao longo do tempo, nem poderá limitar o exercício de direitos dos titulares das Notas Comerciais Escriturais.

### ANEXO III - Declaração da Emissora

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 416ª emissão, em 2 (duas) séries (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 416ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi PPPH Participações Ltda.*”, celebrado em 20 de fevereiro de 2025 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Termo de Securitização contém, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º59.345.290/0001-58, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35266614671, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (“**Devedora**”), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, [•] de fevereiro de 2025.

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Cargo:

#### ANEXO IV - Declaração de Custódia

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020], inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 416ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em 2 (duas) séries (“**CRI**”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 416ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi PPPH Participações Ltda.*” celebrado em 20 de fevereiro de 2025 (“**Termo de Securitização**”), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de subscrição de Notas Comerciais Escriturais (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, [•] de fevereiro de 2025.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Instituição Custodiante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-000  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugênia de Jesus Souza  
RG nº: 15.461.802.00-3 SSP/MA  
CPF nº:009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 416ª  
Número da Série: 1ª e 2ª.  
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade: 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo: (i) 350.000 (trezentos e cinquenta) CRI 1ª Série;  
e (ii) 350.000 (trezentos e cinquenta) CRI 2ª Série.  
Espécie: quirografária  
Classe: simples  
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [\*] de fevereiro de 2025.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

**ANEXO VI - Destinação dos Recursos**

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária, investida da Devedora	CNPJ	Consórcio/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97.439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444,97.419,97.442,97.443,97.381,97.426,97.383,97.310,97.441,97.252,97.209,97.278,97.311,97.223,97.216,97.253,97.222,97.387,97.265,97.384,97.330,97.203,97.276,97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97.280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312,97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97.284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341,97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97.235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262,97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97.421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346,97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97.433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428,97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97.279,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410,97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,97.322,97.228,97.358,97.401,97.281,97.271,97.321,97.408,97.397,97.363,97.243,97.299,97.307,97.282,97.389,97.245,97.348,97.354,97.396,97.302,97.	BBH HIGIENÓPOLIS LTDA  BRASC SHOPPING CENTERS S.A.  BPY HIGI PARTICIPAÇÕES LTDA  BPY HIGI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.567.010/0001-88  31.422.025/0001-07  22.819.68/0001-02  22.819.663/0001-75	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)	29.719.487/0001-49	31,63%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

		300,97.424,97.298,97.237,97.294,97.269,97.379,97.365,97.349,97.350,97.352,97.353,97.402,97.406,97.356,97.403,97.405,97.416,97.314,97.337,97.338,97.308,97.407,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97.319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97.324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,97.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290,97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo									
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	ULTRAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  BBH HIGIENÓPOLIS LTDA  BPY HIGI PARTICIPAÇÕES LTDA	43.837.426/0001-07  09.567.010/0001-88  22.819.68/0001-02	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)	29.719.487/0001-49	11,37%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
Patio Paulista	Praça Oswaldo Cruz nºs 52/56 e 58/62; Rua Treze de Maio, nºs 1933 e 1947; da Rua Santa Ernestina nº 82 e Rua Maestro Cardim nºs 1106 e 1118 – CEP 01327-900 – São Paulo, SP	130.389, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	BRASC Shopping Center S.A.	31.422.025/0001-07	N/A	N/A	57%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



### Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento Lastro	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	1º	2º	1º												
			Semest re 25	Semest re 25	Semest re 26	Semest re 26	Semest re 27	Semest re 27	Semest re 28	Semest re 28	Semest re 29	Semest re 29	Semest re 30	Semest re 30	Semest re 31	Semest re 31	Semest re 32
Pátio Higienópolis	R\$ 0	Desenvolvimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 301.000.000	Aquisição	211.000.000	-	45.000.000	-	45.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pátio Paulista	R\$ 0	Desenvolvimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	399.000.000	Aquisição	300.000.000	-	50.000.000	-	49.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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



O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

### ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário 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:

Tipo	Emissor	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	R\$ 212.596.000,00	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	R\$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	R\$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	R\$ 27.692.276,92	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	R\$ 2.307.692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	R\$ 258.461.538,462	258461	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	R\$ 136.442.306,995	136442	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	R\$ 28.942.307,653	28942	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19C0216515	R\$ 100.000.000,00	100000	108,0000% CDI	1	210	25/03/2019	26/03/2025	LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19K1003755	R\$ 18.100.000,00	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	R\$ 196.000.000,00	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	R\$ 234.000.000,00	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	R\$ 51.200.000,00	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	R\$ 83.974.946,651	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	R\$ 74.577.750,24	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	R\$ 126.025.053,35	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	R\$ 111.922.249,761	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	R\$ 140.000.000,00	140000	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0976845	R\$ 455.000.000,00	455000	1,45%	1	252	27/01/2020	22/01/2025	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977074	R\$ 59.102.000,00	59102	CDI + 3,5000 %	1	246	20/01/2020	20/01/2025	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	R\$ 24.300.000,00	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 5,0000 %	1	265	03/06/2020	16/05/2033	MIKAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	R\$ 36.800.000,00	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894745	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,4750 %	1	303	29/10/2020	08/10/2025	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	R\$ 29.287.000,00	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871063	R\$ 11.100.000,00	11100	IPCA + 13,0000 %	1	291	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871064	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	292	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871066	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,0000 %	1	293	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566153	R\$ 45.500.000,00	45500	INPC + 9,5000 %	1	321	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566154	R\$ 5.000.000,00	5000	INPC + 9,5000 %	1	322	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	R\$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	R\$ 753.000,00	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	R\$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	R\$ 752.000,00	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871068	R\$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 13,0000 %	1	314	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871069	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	315	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	R\$ 41.500.000,00	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	R\$ 30.286.159,91	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	R\$ 115.000.000,00	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	R\$ 62.200.000,00	62200	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	R\$ 91.455.000,00	91455	IPCA + 6,0000 %	1	354	18/06/2021	13/06/2032	PROJETO JAKARTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151103	R\$ 14.000.000,00	14000	14%	1	341	16/06/2021	25/10/2027	SORRISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	R\$ 45.514.291,40	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	R\$ 42.000.000,00	42000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	R\$ 41.007.062,50	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0761891	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 7,0000 %	1	368	15/07/2021	20/07/2026	SAO JOSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	R\$ 777.131.000,00	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	R\$ 422.869.000,00	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	R\$ 105.000.000,00	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	R\$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	R\$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148113	R\$ 1.350.000,00	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148114	R\$ 3.400.000,00	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148115	R\$ 850.000,00	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	R\$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	R\$ 800.000,00	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	R\$ 29.865.000,00	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802801	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802805	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0823365	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0955277	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 8,5000 %	1	376	24/09/2021	24/09/2025	GOLANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0705142	R\$ 166.500.000,00	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	R\$ 135.000.000,00	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	R\$ 275.201.597,539	275	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	R\$ 180.315.562,711	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	R\$ 443.460.824,512	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	R\$ 257.019.716,921	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	R\$ 403.742.270,60	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	R\$ 13.950.000,00	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	R\$ 28.947.000,00	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	R\$ 175.750.000,00	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	R\$ 71.657.000,00	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	R\$ 109.736.818,00	1,1E+08	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	R\$ 50.000.000,00	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	R\$ 15.000.000,00	1500	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	R\$ 60.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967451	R\$ 14.300.000,00	14300	IPCA + 12,5000 %	1	457	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967718	R\$ 5.850.000,00	5850	12,5%	1	458	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967724	R\$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 12,5000 %	1	459	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967725	R\$ 8.500.000,00	8500	IPCA + 12,5000 %	1	460	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967726	R\$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,5000 %	1	461	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967727	R\$ 5.150.000,00	5150	IPCA + 12,5000 %	1	462	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	R\$ 28.131.000,00	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	R\$ 57.866.000,00	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	R\$ 340.000.000,00	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	R\$ 60.749.000,00	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XU	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,5000 %	28	ÚNICA	23/03/2022	20/03/2025	SIM DISTRIBUIDORA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	R\$ 14.040.000,00	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	R\$ 1.560.000,00	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	R\$ 73.000.000,00	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022003E9	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 6,2000 %	31	ÚNICA	05/04/2022	15/04/2027	DORI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	R\$ 115.000.000,00	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	R\$ 548.862.000,00	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	R\$ 7.860.000,00	7860	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	R\$ 16.340.000,00	16340	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	R\$ 240.329.442,614	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	R\$ 276.000.000,00	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	R\$ 125.000.000,00	125000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	R\$ 132.000.000,00	132000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	R\$ 35.000.000,00	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	R\$ 10.000.000,00	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	R\$ 35.000.000,00	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	R\$ 10.000.000,00	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	R\$ 546.000.000,00	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	R\$ 125.000.000,00	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	R\$ 326.000.000,00	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	R\$ 94.750.000,00	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	R\$ 491.400.000,00	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	R\$ 436.800.000,00	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	R\$ 382.200.000,00	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	R\$ 87.500.000,00	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	R\$ 282.200.000,00	282200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	R\$ 66.325.000,00	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	R\$ 327.600.000,00	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	R\$ 112.500.000,00	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	R\$ 293.400.000,00	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	R\$ 85.275.000,00	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	R\$ 260.800.000,00	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	R\$ 195.600.000,00	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	R\$ 56.850.000,00	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	R\$ 75.800.000,00	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1225383	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,0000 %	53	ÚNICA	22/07/2022	26/08/2026	PATRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410500	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	R\$ 65.712.000,00	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	R\$ 5.993.000,00	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	R\$ 3.661.000,00	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	R\$ 1.546.000,00	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	R\$ 353.103.152,318	353103	IPCA + 6,7500 %	24	2	12/09/2022	25/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA11	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 6,0000 %	1	1	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA21	R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 8,5000 %	1	2	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA31	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 8,5000 %	1	3	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	R\$ 163.000.000,00	163000	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	R\$ 19.921.000,00	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	R\$ 103.000.000,00	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	R\$ 71.000.000,00	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	R\$ 101.000.000,00	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 10,0000 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENV	R\$ 52.500.000,00	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENW	R\$ 11.250.000,00	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200FA1	R\$ 11.250.000,00	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	R\$ 17.095.000,00	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	R\$ 144.000.000,00	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	R\$ 86.670.000,00	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	R\$ 43.330.000,00	43330	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	R\$ 250.000.000,00	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2028	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	R\$ 177.129.755,507	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	R\$ 10.894.000,00	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	R\$ 120.000.000,00	120	CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	R\$ 215.904.000,00	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	R\$ 107.494.000,00	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KB	R\$ 1.489.344.000,00	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16E0707976	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,7500 %	1	138	23/05/2016	27/05/2031	BR MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025189	R\$ 235.499.999,999	252770	IPCA + 4,0933 %	1	99	25/05/2012	19/02/2025	BR4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	R\$ 276.600.636,18	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300K2A	R\$ 40.000.000,00	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	R\$ 177.072.000,00	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	R\$ 243.380.000,00	243380	105,0000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	R\$ 24.380.000,00	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	R\$ 55.022.000,00	55022	106,0000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	R\$ 102.672.081,111	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	29/05/2026	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M82	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 6,0000 %	108	2	29/09/2023	31/05/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	R\$ 58.300.000,00	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	R\$ 94.000.000,00	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2233201	R\$ 31.545.000,00	31545	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	R\$ 545.000.000,00	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA26	R\$ 650.000.000,00	650000	CDI + 5,8500 %	6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA36	R\$ 200.000.000,00	200000	19,8095%	6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2167961	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,5500 %	240	1	21/12/2023	20/12/2035	FII SBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,5000 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECORP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,5000 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	R\$ 37.000.000,00	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	R\$ 23.000.000,00	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	R\$ 87.750.000,00	87750	IPCA + 3,2500 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	R\$ 1.030.000.000,00	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	R\$ 67.100.000,00	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2516700	R\$ 16.787.000,00	16787	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	R\$ 63.800.000,00	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	R\$ 95.700.000,00	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.000.000,00	10000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNADO TECHFIN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	R\$ 162.000.000,00	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	R\$ 352.502.000,00	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	R\$ 377.919.000,00	377919	105,0000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	R\$ 469.579.000,00	469579	CDI + 0,6000 %	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240038Q	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024003K1	R\$ 28.000.000,00	28000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,1000 %	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1990828	R\$ 87.710.000,00	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	R\$ 10.000,00	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	R\$ 100.000.000,00	100000	116,0000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	R\$ 72.221.987,261	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	R\$ 38.235.116,617	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	R\$ 21.250.000,00	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	R\$ 21.250.000,00	21250	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	R\$ 33.750.000,00	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	R\$ 33.750.000,00	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	R\$ 170.000.000,00	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A	R\$ 11.000.000,00	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005EI	R\$ 36.000.000,00	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	R\$ 101.450.000,00	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127608	R\$ 81.050.000,00	81050	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127642	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1280914	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752048	R\$ 59.500.000,00	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	R\$ 25.500.000,00	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240060P	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	R\$ 14.350.000,00	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	R\$ 14.350.000,00	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	R\$ 14.350.000,00	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2029	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	R\$ 350.000.000,00	350000	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	R\$ 350.000.000,00	350000	103,0000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	R\$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,5000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1596770	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0000001	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0891023	R\$ 27.589.000,00	27589	CDI + 4,5000 %	5	1	08/03/2024	09/03/2054	KGIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417849	R\$ 10.000.000,00	10000	14,0354%	5	2	09/10/2024	16/10/2054	KGIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1533018	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 6,0000 %	294	2	13/06/2024	27/06/2025	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1458428	R\$ 57.000.000,00	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA1	R\$ 57.240.000,00	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	R\$ 57.240.000,00	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1768866	R\$ 170.000.000,00	170000	IPCA + 13,7500 %	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1584294	R\$ 37.500.000,00	37500	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1669361	R\$ 340.000.000,00	340000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1883357	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1884097	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	R\$ 16.319.000,00	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	R\$ 230.000.000,00	230000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 9,5000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	R\$ 250.000.000,00	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0003402	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	R\$ 41.689.000,00	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	R\$ 44.311.000,00	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086H	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086I	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2220470	R\$ 180.448.000,00	180448	IPCA + 9,0000 %	314	ÚNICA	27/08/2024	26/08/2025	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	R\$ 94.000.000,00	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HM	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PX	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PZ	R\$ 38.000.000,00	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007Q0	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1647848	R\$ 37.716.000,00	37716	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIVITAS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1966999	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2114588	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2115255	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656914	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240093W	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	R\$ 88.476.000,00	88476	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	R\$ 141.524.000,00	141524	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566658	R\$ 975.000.000,00	975000	CDI + 1,2300 %	9	1	28/10/2024	10/08/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566766	R\$ 495.000.000,00	495000	CDI	9	2	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566799	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,2300 %	9	3	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	R\$ 31.000.000,00	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	R\$ 48.000.000,00	48000	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438891	R\$ 68.000.000,00	68000	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3439259	R\$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 1,9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539958	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1299205	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142606	R\$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	R\$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANQ	R\$ 0,00	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANS	R\$ 92.423.000,00	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	R\$ 16.250.000,00	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	R\$ 17.375.000,00	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	R\$ 23.000.000,00	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/02/2030	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1892305	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1731612	R\$ 18.000.000,00	18000	12,2929%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 975.000.000,00	9,75E+08	PTAX	154	1	26/11/2024	07/11/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 495.000.000,00	4,95E+08	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL0	R\$ 975.000.000,00	9,75E+08	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL1	R\$ 495.000.000,00	4,95E+08	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL2	R\$ 30.000,00	30000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883726	R\$ 850.000.000,00	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2221808	R\$ 45.000.000,00	45000	5,3%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2592164	R\$ 9.300.000,00	9300	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Seguro, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW2	R\$ 200.000.000,00	200000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW3	R\$ 50.000.000,00	50000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2757054	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 31.500.000,00	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567349	R\$ 95.698.000,00	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1812703	R\$ 44.470.000,00	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2037	GD ENERGIA	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4698095	R\$ 196.000.000,00	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883748	R\$ 94.300.000,00	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883896	R\$ 86.400.000,00	86400	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567367	R\$ 86.400.000,00	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2591027	R\$ 42.300.000,00	42300	1,6%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2128983	R\$ 360.000.000,00	360000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2015239	R\$ 220.000.000,00	220000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Seguro, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681486	R\$ 80.581.000,00	80581	CDI + 1,2500 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681487	R\$ 120.872.000,00	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681488	R\$ 44.221.000,00	44221	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL7	R\$ 100.000.000,00	100000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	R\$ 23.725.000,00	23725	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CYS	R\$ 33.712.000,00	33712	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2297125	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0011203	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0001604	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2411832	R\$ 47.300.000,00	47300	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329409	R\$ 83.000.000,00	83000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329410	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329411	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2679482	R\$ 25.656.000,00	25656	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685249	R\$ 25.902.077,00	25902077	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685250	R\$ 8.634.025,00	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	R\$ 16.500.000,00	16500	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo	R\$ 16.500.000,00
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	R\$ 16.500.000,00	16500	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval	R\$ 16.500.000,00

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	R\$ 16.500.000,00	16500	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval	R\$ 16.500.000,00
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	R\$ 16.500.000,00	16500	IPCA + 12,5300 %	337	4	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval	R\$ 16.500.000,00
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2680288	R\$ 40.306.000,00	40306	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1904683	R\$ 400.000.000,00	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1945746	R\$ 400.000.000,00	400000	Não há	370	2	15/01/2024	15/01/2032	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946535	R\$ 400.000.000,00	400000	15,0905%	370	3	15/01/2024	15/01/2032	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946537	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2024	15/01/2035	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3217852	R\$ 72.000.000,00	72000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2323039	R\$ 407.000.000,00	407000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	GRU V AIRPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0013328	R\$ 31.125.000,00	31125	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CNM	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 2,3000 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400D4A	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102409	R\$ 44.016.000,00	44016	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102411	R\$ 12.810.000,00	12810	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102412	R\$ 3.174.000,00	3174	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500001	R\$ 500.000.000,00	500000	0,6%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500003	R\$ 500.000.000,00	500000	0,6%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250005M	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250005L	R\$ 500.000.000,00	500000	0,9%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	R\$ 37.000.000,00	37000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173172	R\$ 164.450.000,00	164450	1,23%	15	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173332	R\$ 83.490.000,00	83490	Não há	15	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173333	R\$ 83.490.000,00	83490	1,23%	15	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL4	R\$ 85.800.000,00	85800	7,97%	168	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL5	R\$ 43.560.000,00	43560	5%	168	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL6	R\$ 2.640.000,00	2640	7,97%	168	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	R\$ 43.875.000,00	43875	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728240	R\$ 12.775.000,00	12775	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728252	R\$ 23.625.000,00	23625	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2616103	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/03/2030	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029849	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029850	R\$ 13.000.000,00	13000	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4849564	R\$ 17.700.000,00	17700	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.600.000,00	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.238.000,00	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 14.965.000,00	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.497.000,00	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000B5	R\$ 75.000.000,00	75000	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000B6	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1807919	R\$ 47.500.000,00	47500	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2619772	R\$ 302.500.000,00	302500	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 2,5000 %	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 14.600.000,00	14600	IPCA + 10,5000 %	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.100.000,00	25100	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONAL	Adimplente	

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,9500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 75.000.000,00	75000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MH	R\$ 52.700.000,00	52700	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 246.000.000,00	246000	CDI + 3,2000 %	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 45.000.000,00	45000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 22.000.000,00	22000	CDI + 5,0000 %	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 4,9000 %	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3191016	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

## **ANEXO VIII – FATORES DE RISCO**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Abaixo são colocados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Termo de Securitização, no Sumário de Securitização, e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos deste Anexo, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, 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.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação:

**a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência**

(i) O risco de crédito da Devedora e/ou da Avalista pode afetar adversamente os CRI.

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Avalista, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Avalista poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de garantia ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos das Notas Comerciais Escriturais, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

(ii) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

Caso seja verificado (i) a insolvência da Emissora, (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou (iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Emissora perante os respectivos titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(iii) Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicável aos CRI.

Não foi e nem será constituída quaisquer garantias reais, pessoais ou flutuantes para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada diretamente relacionada aos CRI, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Notas Comerciais Escriturais.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

**b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito**

(i) Risco da originação e formalização do lastro dos CRI.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais Escriturais. Falhas ou erros na elaboração e formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares dos CRI. Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de notas comerciais escriturais e aos CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Notas Comerciais Escriturais como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI, uma vez que, de acordo com este Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

**c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais Escriturais.

**d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia**

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais Escriturais.

**e) riscos da Oferta**

(i) Falta de liquidez dos CRI.

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. 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, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

(ii) A subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar.

O pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais Escriturais somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definida no Contrato de Distribuição. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as Ordens de Investimento 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 Maior.

(iii) Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme descrito na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI que venham a ser resgatados. Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

(iv) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Devedora poderá realizar a Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, a Emissora estará obrigada a amortizar antecipadamente os respectivos CRI, nos termos e condições previstos na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais e a conseqüente Amortização Antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, podendo resultar em prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios

são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Caso ocorra o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá ser afetada negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

(vi) Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, diretamente ou através do Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

(vii) Risco de rebaixamento da Classificação de Risco da Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo na Devedora. Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora, à Devedora, à Avalista e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e pela Avalista e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora, da Devedora e da Avalista, dentre outras variáveis consideradas pela agência de classificação de risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora e da Avalista de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à Amortização e Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Avalista seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas à Oferta. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação

de risco corporativo da Avalista, pode obrigar esses Investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

(viii) O risco de crédito da Devedora e/ou da Avalista e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Avalista, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituídos em favor dos titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pela Avalista, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Avalista poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou pela Avalista dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, da Avalista e de suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos titulares dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar

normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRI, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

(xi) Quórum de deliberação em Assembleia Especial.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por Titulares dos CRI (a) em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou (b) em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da Cláusula 15.9, item (ii) deste Termo de Emissão e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

(xii) Risco decorrente do escopo restrito da auditoria legal (*due diligence*) da Devedora, da Avalista.

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora, a Avalista e os Coordenador Líder, levando em consideração os processos reputados como relevantes, conforme por elas identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal. Desta forma, é possível que haja

passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração e da amortização dos CRI pelos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

(xiii) Risco decorrente do escopo restrito de auditoria legal (*due diligence*) da CSC 41

O processo de auditoria legal conduzido para a CSC 41 Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.610/0001-68 (“CSC 41”) possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora, a Avalista e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos reputados como relevantes, conforme por elas identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal. Conforme previsto nos documentos da Oferta, a Devedora, originalmente responsável pelos recebíveis que lastreiam os CRI, poderá ser substituída pela CSC 41 em decorrência da Reestruturação Societária Aprovada. Caso isso ocorra, eventuais contingências da CSC 41 e seus respectivos negócios não existentes e/ou informadas no momento da auditoria legal (*due diligence*) podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Notas Comerciais Escriturais e, com efeito, o pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

(xiv) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

(xv) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais Escriturais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, causando prejuízos, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

(xvi) Ausência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2024, 2023 e 2022

A Devedora não possui informações financeiras referentes aos exercícios sociais de 2024, 2023 e 2022, considerando que a Devedora é uma sociedade recém-constituída e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, os Investidores podem não possuir a posição econômico-financeira completa da Devedora, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI em informações incompletas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xvii) Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Assim sendo, os titulares dos CRI poderão ter que arcar com novos tributos e/ou alteração da alíquota de tributos já existem que, conseqüentemente, poderão afetar o valor líquido de suas remunerações.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xviii) Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.

A CVM poderá, nos termos previstos na Resolução CVM 160, revogar ou cancelar a presente Oferta, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xix) Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.

Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xx) Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xxi) Risco de decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais a Devedora, a Avalista, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores, são partes podem causar efeitos adversos relevantes.

A Devedora, a Avalista e alguns de seus respectivos controladores, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores são parte em diversos processos judiciais e administrativos, inclusive em ações civis públicas, processos tributários, cíveis, trabalhistas e criminais. Resultados desfavoráveis em um ou mais desses processos pode afetar de forma relevante e adversa o negócio, a reputação e as condições financeiras da Devedora e da Avalista. Adicionalmente, os valores provisionados podem não ser suficientes para cobrir os eventuais valores devidos em casos de condenação. Decisões contrárias aos interesses da Devedora e da Avalista podem alcançar valores substanciais, impedindo a condução dos negócios da Devedora e da Avalista conforme inicialmente planejado, proibir ou limitar a capacidade de a Devedora e/ou da Avalista celebrar novos contratos com a Administração Pública, ou ainda, vir a afetar a imagem, os negócios e os resultados operacionais da Devedora e/ou da Avalista de forma negativa e relevante.

Ademais, a Devedora e a Avalista não podem garantir que novos processos relevantes contra elas, seus controladores, seus administradores (judiciais ou administrativos perante autoridades tributárias, consumeristas, regulatórias, ambientais, concorrenciais, policiais, dentre outras) não venham a surgir ou que os processos já existentes não atingirão diretamente o seu modelo de negócios e o seu plano de expansão, ou que os valores provisionados serão suficientes para cobrir os custos e as despesas desses processos, o que poderá impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora e da Avalista, conforme o caso.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xxii) Risco relacionado de invalidade ou ineficácia do Aval.

O Aval pode ser invalidado ou tornado ineficaz após sua constituição em favor da Emissora, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares dos CRI, caso configurada: (i) fraude contra credores, se, no momento da constituição, conforme disposto na legislação em vigor, a Devedora ou terceiros garantidores estiver insolvente; (ii) fraude à execução, caso quando da constituição do Aval, a Avalista seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (iii) fraude à execução fiscal, se a Avalista, quando da constituição do Aval, sendo sujeito passivo de débito para com a

Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(xxii) Risco relacionado a uma possível Reestruturação Societária Aprovada.

Conforme previsto nos documentos da Oferta, a Devedora responsável pelo pagamento das Notas Comerciais Escriturais que lastreiam os CRI, poderá ser substituída em decorrência da Reestruturação Societária Aprovada. Tal substituição pode impactar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI, bem como alterar o perfil dos riscos associados a esta Emissão, tendo em vista que a nova devedora, em virtude de sucessão legal por incorporação, pode apresentar condições financeiras, patrimoniais e operacionais distintas da Devedora original, não havendo garantia de que a nova devedora terá capacidade de cumprir integralmente com suas obrigações no âmbito de Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

**f) riscos relacionados à Emissora**

(i) Risco relacionado à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, em que pese a constituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, podendo gerar prejuízos aos mesmos.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(ii) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora.

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, podendo resultar em prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(iv) Risco relacionado aos incentivos fiscais para aquisição de CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando a capacidade financeira da Emissora, o que poderia impactar indiretamente suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(v) Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(vi) Risco relacionado a exigência de registro da CVM.

Emissora atua no mercado como companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(vii) Risco relacionado ao crescimento da Emissora e 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 fontes 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. Caso a Emissora não consiga obter capital, poderá ser afetada sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(viii) Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(ix) Regulamentação do mercado de CRI.

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo afetar a capacidade da Emissora de gerar resultados, o que poderia impactar as atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

**(g) riscos relacionados à Devedora e à Avalista**

*Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora e à Avalista podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou da Avalista, conforme o caso. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora e/ou à Avalista devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora e/ou na Avalista, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora e/ou da Avalista de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou dos demais Documentos da Operação.*

(i) A Devedora é empresa recém-constituída.

A Devedora dos recebíveis que lastreiam esta Emissão é empresa recém-constituída, sem histórico operacional e/ou financeiro consolidado. Esse fator representa um risco adicional aos potenciais investidores, tendo em vista que não há histórico acerca da solidez operacional e da capacidade de geração de caixa e de cumprimento de obrigações financeiras assumidas da Devedora. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, causando prejuízos, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos à Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(ii) A Avalista pode ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis por seus inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por seus inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos *shopping centers* da Avalista.

Os aluguéis são a principal fonte de receitas da Avalista. O não pagamento de aluguéis por seus inquilinos e/ou a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis pagos por seus inquilinos ou o aumento de vacância nos seus *shopping centers*, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução da receita da Avalista. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para os potenciais investidores Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(iii) O desempenho financeiro da Avalista depende dos resultados dos Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos locatários e da capacidade da Avalista de manter altos níveis de ocupação.

Os resultados financeiros e operacionais dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos dos lojistas, locatários da Avalista. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os *shopping centers* da Avalista estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Avalista como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos *shopping centers* da Avalista ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Avalista.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais da Avalista dependem de sua capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no

aumento de vacância nos *shopping centers* da Avalista, que pode não ser capaz de manter o nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Avalista.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(iv) Condições econômicas e políticas no Brasil e a percepção dessas condições no mercado internacional poderão afetar negativamente os resultados das operações da Avalista e sua condição financeira.

A situação financeira e resultados operacionais da Avalista podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar o consumo dos produtos da Avalista e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira. O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, e sobre as condições e preços de mercado dos títulos do governo brasileiro, detidos pela Avalista. Os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Avalista poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, agravada pelos impactos da pandemia de COVID-19 nos anos de 2020 a 2023, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais da Avalista, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação das ações da Avalista. Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre a Avalista e sobre as ações da Avalista.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(v) A Avalista pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios.

Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Avalista para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Avalista pode não ser capaz de expandir as suas atividades e ao mesmo tempo replicar a sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, a Avalista pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na gestão operacional, financeira e de pessoas da Avalista. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da política de negócios da Avalista será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Avalista.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(vi) O setor de *shopping centers* está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para a Avalista.

As atividades da Avalista estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, locação e condomínio, que afetam as atividades da Avalista. A Avalista é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os seus empreendimentos. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, a Avalista pode sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades cíveis e criminais. Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as de natureza tributária, ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas locatários ou cobrança de estacionamento, o que pode implicar gastos adicionais para a Avalista, de modo a adequar as suas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público pode ter um efeito adverso para a Avalista.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

**(h) riscos macroeconômicos**

(i) Inflação.

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. A aceleração da inflação costuma contribuir para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, podendo causar,

inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(ii) Política Monetária.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos tenderiam a se retrair e assim, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência tenderiam a aumentar. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que 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 “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(iii) Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. 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 a economia e o mercado de capitais do Brasil, como **(i)** oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; **(ii)** indisponibilidade de crédito; **(iii)** redução do consumo; **(iv)** desaceleração da economia; **(v)** instabilidade cambial; e **(vi)** 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 não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, afetando sua capacidade financeira e conseqüentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(iv) Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar o balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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 americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(v) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e da Avalista.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Avalista poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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 ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Avalista, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(vi) Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(vii) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora, da Devedora e da Avalista.

A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem ter efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm podem incluir uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre a Avalista, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados

da Emissora, da Devedora e da Avalista, podendo afetar a capacidade das referidas cumprirem com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(viii) A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora, Avalista e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, podendo causar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

(ix) Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Devedora e a Avalista, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.