



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

como Securitizadora

celebrado com

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

como Agente Fiduciário

lastreados em notas comerciais privadas emitidas pela



STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.



STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

datado de 2 de agosto de 2023

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

Celebram este "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Privadas emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A." ("Termo de Securitização"):

I. como emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo), categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário, nomeado neste Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações por meio de sua filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 1052, sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

as pessoas acima qualificadas, em conjunto, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente;

de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Termo de Securitização que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo).

<u>"Afiliações"</u>	Significam, com relação a uma pessoa, as Controladoras, as Controladas e as Coligadas de, e as Sociedades sob Controle Comum com, tal pessoa.
<u>"Agente de Liquidação"</u>	Significa a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05.
<u>"Agente Fiduciário"</u>	Tem o significado previsto no preâmbulo.

" <u>Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.1 abaixo.
" <u>Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.
" <u>Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.2 abaixo.
" <u>ANBIMA</u> "	Significa ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Anúncio de Encerramento</u> "	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
" <u>Anúncio de Início</u> "	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160.
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	Significam as seguintes aplicações financeiras: (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária cujas rentabilidades sejam vinculadas à Taxa DI pós-fixada, emitidos por qualquer das Instituições Autorizadas; (ii) letras financeiras do tesouro nacional; (iii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (iv) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer das Instituições Autorizadas.
" <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> "	Significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo.
" <u>Aviso ao Mercado</u> "	Significa o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160.
" <u>B3</u> "	Significa B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, conforme aplicável.
" <u>BACEN</u> "	Significa Banco Central do Brasil.
" <u>Boletins de Subscrição das Notas Comerciais</u> "	Significam os boletins de subscrição das Notas Comerciais.
" <u>CCI</u> "	Significam, em conjunto, a CCI STNE e a CCI Stone IP.
" <u>CCI STNE</u> "	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei n.º 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários STNE.

" <u>CCI Stone IP</u> "	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei n.º 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Stone IP.
" <u>CETIP21</u> "	Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>CMN</u> "	Significa Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	Significa Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> "	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", em vigor desde 2 de janeiro de 2023.
" <u>Código Civil</u> "	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	Significa Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Coligadas</u> "	Significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> "	Significa a conta corrente n.º 16246-0, agência n.º 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Significa o "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª (Centésima Quinquagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e as Devedoras.
" <u>Contratos de Locação</u> "	Significam os contratos de locação celebrados entre as Sociedades, na qualidade de locadoras, e os respectivos locatários, nos quais constam os termos e condições das Locações Futuras.
" <u>Controlada</u> "	Significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle), direta ou indiretamente, por tal pessoa.

" <u>Controladora</u> "	Significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer controladora (conforme definição de Controle), direta ou indireta, de tal pessoa.
" <u>Controle</u> "	Significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Coordenador Líder</u> "	Significa a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para coordenar e intermediar a Oferta, sendo a instituição líder da distribuição, qual seja, o Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek 2235, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários STNE e os Créditos Imobiliários Stone IP.
" <u>Créditos Imobiliários STNE</u> "	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais STNE, em função de sua destinação de recursos, representados pela CCI STNE.
" <u>Créditos Imobiliários Stone IP</u> "	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Stone IP, em função de sua destinação de recursos, representados pela CCI Stone IP.
" <u>CRI</u> "	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 150ª emissão da Securitizadora objeto deste Termo de Securitização.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora e as Devedoras possuem 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.
" <u>CSLL</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 22.1.4 abaixo.
" <u>CVM</u> "	Significa Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.5 abaixo.
" <u>Data de Emissão das Notas Comerciais</u> "	Significa 26 de agosto de 2023.
" <u>Data de Início da Rentabilidade</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.6 abaixo.
" <u>Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Data de Início da Rentabilidade" em cada Termo de Emissão de Notas Comerciais.
" <u>Data de Integralização</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.11 abaixo.

" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.14 abaixo.
" <u>Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Datas de Pagamento da Remuneração" em cada Termo de Emissão de Notas Comerciais.
" <u>Data de Vencimento</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.8 abaixo.
" <u>Decreto n.º 6.306</u> "	Significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>Decreto n.º 8.426</u> "	Significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
" <u>Despesas</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.2.3 abaixo.
" <u>Despesas Extraordinárias</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.2.3 abaixo.
" <u>Despesas Iniciais</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.2.1 abaixo.
" <u>Despesas Recorrentes</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.2.3 abaixo.
" <u>Devedoras</u> "	Significam, em conjunto, a STNE e a Stone IP.
" <u>Dia Útil</u> "	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
" <u>Dívida Financeira</u> "	Significa, com relação a uma pessoa, com base nas demonstrações financeiras (consolidadas, se aplicável) de tal pessoa, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável.

" <u>Documentos Comprobatórios</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2.8 abaixo.
" <u>Documentos da Operação</u> "	Significa, em conjunto, (i) este Termo de Securitização; (ii) os Termos de Emissão de Notas Comerciais; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais; e (v) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
" <u>Emissão dos CRI</u> "	Significa a emissão dos CRI, nos termos do artigo 20 e seguintes da Lei n.º 14.430 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
" <u>Emissão das Notas Comerciais STNE</u> "	Significa a emissão das Notas Comerciais STNE, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
" <u>Emissão das Notas Comerciais Stone IP</u> "	Significa a emissão das Notas Comerciais Stone IP, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
" <u>Emissões das Notas Comerciais</u> "	Significam, em conjunto, a Emissão das Notas Comerciais STNE e a Emissão das Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Encargos Moratórios</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.15 abaixo.
" <u>Encargos Moratórios das Notas Comerciais STNE</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Encargos Moratórios" no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE.
" <u>Encargos Moratórios das Notas Comerciais Stone IP</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Encargos Moratórios" no Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Significa o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931.
" <u>Escriturador</u> "	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
" <u>Evento de Inadimplemento</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.2.4 abaixo.
" <u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 19.1 abaixo.
" <u>Fiança</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.17.1 abaixo.

" <u>Formulário de Referência</u> "	Significa o formulário de referência da Securitizadora, elaborado pela Securitizadora em conformidade com a Resolução CVM 60, disponível nas páginas da CVM e da Securitizadora na rede mundial de computadores.
" <u>Fundo de Despesas</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.4 abaixo.
" <u>Instituição Autorizada</u> "	Significa qualquer das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Bradesco S.A.; (ii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iii) Banco do Brasil S.A.; (iv) Caixa Econômica Federal; (e) Itaú Unibanco S.A.; (f) Banco Citibank S.A.; ou (g) Banco BTG Pactual S.A.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
" <u>Instrução Normativa RFB 1.037</u> "	Significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.
" <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> "	Significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	Tem o significado previsto no artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	Significa Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	Significa o Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IRPJ</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 22.1.3 abaixo.
" <u>IRRF</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 22.1.1 abaixo.
" <u>JTF</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 22.2 abaixo.
" <u>JUCESP</u> "	Significa Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei de Mercado de Valores Mobiliários</u> "	Significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 4.591</u> "	Significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 6.385</u> "	Significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

" <u>Lei n.º 7.689</u> "	Significa a Lei n.º 7.689, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 8.981</u> "	Significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.065</u> "	Significa Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.249</u> "	Significa a Lei n.º 9.249, de 26 de 12 de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.532</u> "	Significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 11.033</u> "	Significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 14.430</u> "	Significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	Significam as disposições legais e regulamentares relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>U.K. Bribery Act</i> .
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	Significam as normas e leis trabalhistas relevantes, à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente (inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis), inclusive no que se refere ao não incentivo de prostituição e à não utilização de trabalho infantil e/ou análogo a de escravo.
" <u>Locações</u> "	Significam, em conjunto, a Locação Futura e a Locação Reembolso.
" <u>Locação Futura</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2.1 abaixo, inciso I.
" <u>Locação Reembolso</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2.1 abaixo, inciso II.
" <u>MDA</u> "	Significa MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Notas Comerciais</u> "	Significam, em conjunto, as Notas Comerciais STNE e as Notas Comerciais Stone IP.

"Notas Comerciais STNE"	Significam as notas comerciais objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE.
"Notas Comerciais Stone IP"	Significam as notas comerciais objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP.
"Obrigações Garantidas STNE"	Significam (i) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, (a) pela STNE e pela Stone IP, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais STNE, da Remuneração das Notas Comerciais STNE, de prêmio de pagamento antecipado, dos Encargos Moratórios das Notas Comerciais STNE e dos demais encargos relativos às Notas Comerciais STNE e ao Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais STNE, de amortização extraordinária das Notas Comerciais STNE ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais STNE, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE; (ii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela STNE e pela Stone IP nos termos das Notas Comerciais STNE e do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da Emissão dos CRI, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar nos termos das Notas Comerciais STNE e do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Fiança Notas Comerciais STNE.
"Oferta"	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme rito de registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus"	Significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Partes"	Tem o significado previsto no preâmbulo.

<p><u>"Patrimônio Líquido da StoneCo"</u></p>	<p>Significa a participação residual nos ativos da StoneCo após a dedução de todos os seus passivos, de acordo com as últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas da StoneCo, elaboradas e divulgadas nos termos da legislação e regulamentação das Ilhas Cayman, convertida para a moeda corrente nacional conforme a cotação de fechamento da taxa de venda de Dólares no Dia Útil anterior à verificação, disponível no Sistema de Informações do Banco Central – SISBACEN, por meio do Sistema PTAX, conforme divulgada na página do Banco Central na página da rede mundial de computadores – https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/historicocotacoes, na opção "Cotações e Boletins – Cotações de fechamento de todas as moedas em uma data", que será utilizada com 4 (quatro) casas decimais.</p>
<p><u>"Patrimônio Separado"</u></p>	<p>Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído por (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) a Fiança; e (v) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora 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.</p>
<p><u>"Percentual Inicial do Lastro"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo.</p>
<p><u>"Período de Capitalização"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo.</p>
<p><u>"PIS"</u></p>	<p>Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<p><u>"Prazo de Subscrição"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo.</p>
<p><u>"Preço de Integralização"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.11 abaixo.</p>
<p><u>"Procedimento de Bookbuilding"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo.</p>
<p><u>"Quantidade Mínima de CRI"</u></p>	<p>Significa 30.000 (trinta mil) CRI.</p>
<p><u>"Regime Fiduciário"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 17.1 abaixo.</p>
<p><u>"Relatório de Verificação"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2.8 abaixo.</p>
<p><u>"Remuneração"</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.</p>

" <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> "	Significam, em conjunto, a Remuneração das Notas Comerciais STNE e a Remuneração das Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Remuneração das Notas Comerciais STNE</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Remuneração" no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE.
" <u>Remuneração das Notas Comerciais Stone IP</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Remuneração" no Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.3 abaixo.
" <u>Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração de Tributos</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.4 abaixo.
" <u>Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.2.2 abaixo.
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.3 abaixo.
" <u>Resolução CMN 4.373</u> "	Significa a Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 44</u> "	Significa a Resolução da CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> "	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 160</u> "	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
" <u>RFB</u> "	Significa Receita Federal do Brasil.
" <u>Securitizedora</u> "	Tem o significado previsto no preâmbulo.
" <u>Sobretaxa</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.
" <u>Sociedade Sob Controle Comum</u> "	Significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade sob Controle comum com tal pessoa.
" <u>Sociedades</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2 abaixo.
" <u>STNE</u> "	Significa a STNE Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

	Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 1501, 14º andar, CEP 05425-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.767.420/0001-82, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE n.º 35.3.0054613-0.
" <u>StoneCo</u> "	Significa a StoneCo Ltd., sociedade constituída de acordo com as leis das Ilhas Cayman e Controladora indireta das Devedoras.
" <u>Stone IP</u> "	Significa a Stone Instituição de Pagamento S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 2101, 20º andar, CEP 05425-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.501.555/0001-57, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE n.º 35.3.0043932-5.
" <u>Taxa DI</u> "	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), sendo certo que a Taxa DI, para os fins deste Termo de Securitização, nunca será inferior a zero.
" <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE</u> "	Significa o "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para Colocação Privada, da STNE Participações S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a STNE, a Stone IP e a Securitizadora.
" <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP</u> "	Significa o "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para Colocação Privada, da Stone Instituição de Pagamento S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a Stone IP e a Securitizadora.
" <u>Termos de Emissão de Notas Comerciais</u> "	Significa, em conjunto, o Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE e o Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Termo de Securitização</u> "	Tem o significado previsto no preâmbulo.
" <u>Titulares</u> "	Significam os titulares dos CRI.
" <u>Tributos</u> "	Tem o significado previsto nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
" <u>Valor Base de Amortização</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.1 abaixo.
" <u>Valor Base de Resgate</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.2.1 abaixo.
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.4 abaixo.

" <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 21.4 abaixo.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.9 abaixo.
" <u>Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais</u> "	Significam, em conjunto, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais STNE e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais STNE</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Valor Nominal Unitário" no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE.
" <u>Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Stone IP</u> "	Tem o significado previsto para o termo "Valor Nominal Unitário" no Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP.
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo.

- 1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta Cláusula, terão o significado previsto no corpo deste Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa.
- 1.1.2. Todos os prazos estipulados neste Termo de Securitização serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
- 2.1. *Lastro dos CRI e Vinculação dos Créditos Imobiliários.* A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 4.3 abaixo.
- 2.1.1. Sem prejuízo deste Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão.
- 2.1.2. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorreu anteriormente à Data de Emissão.
- 2.1.3. A Emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, os quais lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora foram observadas anteriormente à Emissão dos CRI e distribuição dos CRI.
- 2.1.4. Por força da vinculação de que trata a Cláusula 2.1 acima, os Créditos Imobiliários: (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis, nos termos da Lei n.º 14.430; (ii) permanecerão segregados do

patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, observados os termos previstos neste Termo de Securitização; (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 Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

- 2.2. *Valor dos Créditos Imobiliários.* Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.
- 2.3. *Origem dos Créditos Imobiliários.* As CCI foram emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
 - 2.3.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.
 - 2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei n.º 10.931. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.
- 2.4. *Aquisição dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Securitizadora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Securitizadora declaração elaborada nos moldes do Anexo VI a este Termo de Securitização.
- 2.5. *Características dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários têm as características descritas no Anexo II a este Termo de Securitização.
- 2.6. *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.* Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas respectivas Devedoras, na qualidade de emitentes das respectivas Notas Comerciais.
- 2.7. *Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais.* Em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, a Securitizadora realizará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais às respectivas Devedoras, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito, nas contas correntes a serem previamente informada pelas Devedoras à Securitizadora nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Notas Comerciais previstas nos respectivos Boletins de Subscrição das Notas Comerciais.

3. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 3.1. *Registro na CVM.* A Oferta será registrada pela CVM, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o rito de registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM 160.
- 3.2. *Registro na ANBIMA.* A Oferta está dispensada de registro pela ANBIMA.
- 3.3. *Forma de Distribuição.* Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Capitais, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do Contrato de Distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços com relação à totalidade dos CRI, tendo como público-alvo Investidores Profissionais, observado que a Oferta somente será efetivada se for colocada, no mínimo, a Quantidade Mínima de CRI.
- 3.3.1. A realização da Oferta está sujeita à satisfação de todas as condições suspensivas previstas nos Boletins de Subscrição das Notas Comerciais.
- 3.4. *Distribuição Parcial.* Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado que a Oferta somente será efetivada se for colocada, no mínimo, a Quantidade Mínima de CRI. Na eventualidade de a Quantidade Mínima de CRI não ser colocada no âmbito da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas e, conseqüentemente, as Emissões das Notas Comerciais e as Notas Comerciais serão canceladas. Eventual saldo de CRI será cancelado pela Securitizadora por meio de aditamento a este Termo de Securitização e, conseqüentemente, eventual saldo (i) de Notas Comerciais Stone IP também será cancelado pela Stone IP por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP; e (ii) de Notas Comerciais STNE também será cancelado pela STNE por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional das Devedoras e da Securitizadora, assembleia geral de titulares das Notas Comerciais e/ou assembleia geral de Titulares, observado o disposto na Cláusula 3.5 abaixo.
- 3.5. *Coleta de Intenções de Investimento.* Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º e artigo 62, parágrafo único da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, com a Securitizadora e as Devedoras, da existência de demanda para a colocação da Quantidade Mínima de CRI, e, sendo verificada tal demanda, da quantidade de CRI e, conseqüentemente, da quantidade de Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo certo que (i) o valor total da Emissão das Notas Comerciais Stone IP deverá corresponder a 58,00% (cinquenta e oito por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade de Notas Comerciais Stone IP deverá corresponder a 58,00% (cinquenta e oito por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos; e (ii) o valor total da Emissão das Notas Comerciais STNE deverá corresponder a 42,00% (quarenta e dois por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade de Notas Comerciais STNE deverá corresponder a 42,00% (quarenta e dois por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos ("Percentual Inicial do Lastro").
- 3.5.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será (i) ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e aos Termos de Emissão de Notas Comerciais, a serem celebrados anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional das Devedoras e/ou da

- Securitizadora, assembleia geral de titulares das Notas Comerciais e/ou assembleia geral de Titulares; e (ii) divulgado por meio do Anúncio de Início em até 1 (um) Dia Útil após sua definição.
- 3.6. *Prazo de Subscrição.* Respeitados (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Subscrição").
- 3.7. *Divulgação dos Documentos e Informações da Oferta.* As divulgações das informações e Documentos da Operação, devem ser feitas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.
- 3.8. *Início da Oferta.* Em conformidade com o artigo 59, parágrafo 3º, o início da Oferta será divulgado pela Securitizadora por meio do Anúncio de Início.
- 3.9. *Encerramento da Oferta.* Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o encerramento do Prazo de Subscrição ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, o encerramento da Oferta será divulgado pela Securitizadora por meio do Anúncio de Encerramento.
- 3.10. *Vedação à Negociação.* Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre Investidores Profissionais, a qualquer momento; (ii) entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (iii) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. As restrições à negociação dos CRI aqui previstas deixam de ser aplicáveis caso a Securitizadora realize oferta subsequente de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora destinada ao público investidor em geral e sujeita ao rito de registro ordinário de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 28 e seguintes da Resolução CVM 160.
- 3.11. *Agente de Liquidação.* O Agente de Liquidação foi contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares, executados por meio dos sistemas da B3.
- 3.12. *Liquidação Financeira.* A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:
- I. constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da celebração dos Termos de Emissão;
 - II. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) das Devedoras, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora e de seu assessor legal ("Assessor Legal"), conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações desse tipo; e
 - III. recebimento, pela Securitizadora, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal emitido pelo Assessor Legal, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza.

3.13. *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 eletrônica expedido pela B3 em nome do respectivo Titular; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, 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 geral de Titulares, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI E DOS CRI

4.1. *Aprovações Societárias.* As Devedoras obtiveram todas as aprovações societárias necessárias às Emissões das Notas Comerciais, à outorga da Fiança e à celebração dos Documentos da Operação e do Contrato de Distribuição, conforme aplicável.

4.1.1. A Emissão das Notas Comerciais Stone IP, as outorga da Fiança e a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP e do Contrato de Distribuição serão realizados com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária de acionistas da Stone IP realizada em 2 de agosto de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Data Mercantil", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, 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).

4.1.2. A Emissão das Notas Comerciais STNE e a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE e do Contrato de Distribuição serão realizados com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária de acionistas da STNE realizada em 2 de agosto de 2023, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Data Mercantil", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, 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).

4.1.3. A Emissão dos CRI e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Securitizadora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas da Securitizadora realizada em 5 de julho de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 282.671/23-7, em sessão de 13 de julho de 2023.

4.2. *Declarações.* Para atender o que prevê (i) o artigo 24, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, o Anexo III a este Termo de Securitização contém a declaração do Coordenador Líder; e (ii) o artigo 2º, item VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, o Anexo IV a este Termo de Securitização contém a declaração da Securitizadora.

4.3. *Características da Emissão dos CRI e dos CRI.* A Emissão dos CRI e os CRI possuem as seguintes características:

4.3.1. *Número da Emissão.* Os CRI representam a 150ª (centésima quinquagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

4.3.2. *Séries.* A Emissão dos CRI será realizada em série única.

- 4.3.3. *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão dos CRI será de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e, no máximo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo que o valor total da Emissão dos CRI será definido conforme demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.
- 4.3.4. *Quantidade de CRI Emitidos.* Serão emitidos, no mínimo, 30.0000 (trinta mil) CRI e, no máximo, 100.000 (cem mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a serem emitidos será definida conforme demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.
- 4.3.5. *Data de Emissão.* Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 26 de agosto de 2023 ("Data de Emissão").
- 4.3.6. *Data de Início da Rentabilidade.* Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a 1ª (primeira) Data de Integralização ("Data de Início da Rentabilidade").
- 4.3.7. *Local de Emissão.* Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 4.3.8. *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto neste Termo de Securitização, o prazo dos CRI será de 1.109 (um mil e cento e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2026 ("Data de Vencimento").
- 4.3.9. *Valor Nominal Unitário.* Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 4.3.10. *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- 4.3.11. *Preço de Subscrição e Forma de Integralização.* Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário. Caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à Data de Início da Rentabilidade, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização.
- 4.3.12. *Remuneração.* Os CRI farão jus à Remuneração calculada e paga nos termos da Cláusula 6.1.1 abaixo.
- 4.3.13. *Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nos termos da Cláusula 6.2 abaixo.
- 4.3.14. *Pagamento da Remuneração.* Sem prejuízo dos pagamentos de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga nas datas indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").
- 4.3.15. *Encargos Moratórios* Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento por qualquer Devedora de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora inadimplente ficarão sujeitos a (independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial): (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo

- pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").
- 4.3.16. *Regime Fiduciário.* Será instituído o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários na forma dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- 4.3.17. *Garantias.* Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, (i) sobre os CRI; e (ii) em relação aos Créditos Imobiliários Stone IP.
- 4.3.17.1. Em relação aos Créditos Imobiliários STNE, a Stone IP se obrigou, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, solidariamente com a STNE, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como fiadora, co-devedora solidária, principal pagadora e solidariamente (com a STNE) responsável por todas as Obrigações Garantidas STNE, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 834, 835, 837 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas STNE, nas datas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE ("Fiança").
- 4.3.18. *Coobrigação da Securitizadora.* Não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI.
- 4.3.19. *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; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, 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 geral de Titulares, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.
- 4.3.20. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.* Os CRI 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.
- 4.3.21. *Classificação de Risco dos CRI.* A Securitizadora, às expensas das Devedoras, contratou a Agência de Classificação de Risco para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá ser atualizada, pelo menos, a cada período de 3 (três) meses, até a integral quitação dos CRI.
- 4.3.22. *Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários.* Os imóveis objeto das Locações, conforme indicados no Anexo IX a este Termo de Securitização, são vinculados aos Créditos Imobiliários.
- 4.3.23. *"Habite-se".* Conforme a tabela constante do Anexo IX a este Termo de Securitização.
- 4.3.24. *Regime de Incorporação.* Conforme a tabela constante do Anexo IX a este Termo de Securitização.

- 4.3.25. *Fatores de Risco.* Os fatores de risco relacionados aos CRI, à Oferta, aos Créditos Imobiliários, ao Regime Fiduciário, à Securitizadora e às Devedoras estão descritos na Cláusula 25 abaixo.
- 4.4. *Destinação dos Recursos.*
- 4.4.1. *Destinação dos Recursos pela Securitizadora.* O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares será utilizado, em sua integralidade, pela Securitizadora, para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
- 4.4.2. *Destinação dos Recursos pelas Devedoras.*
- 4.4.2.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais ou do resgate antecipado das respectivas Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por cada Devedora com a respectiva Emissão de Notas Comerciais serão destinados por cada Devedora diretamente ou por meio de suas respectivas subsidiárias e/ou Controladas em que aplicar recursos líquidos obtidos com a respectiva Emissão de Notas Comerciais ("Sociedades"), até a Data de Vencimento, ou até que cada Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a respectiva Emissão de Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para:
- I. pagamento de aluguéis ainda não incorridos referentes aos imóveis descritos e caracterizados no Anexo IX a este Termo de Securitização ("Locação Futura"); e
 - II. reembolso de gastos já incorridos com pagamento de aluguéis, incorridos pelas Devedoras ou pelas Sociedades desde 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta, referentes aos imóveis indicados no Anexo IX a este Termo de Securitização ("Locação Reembolso").
- 4.4.2.1.1. Para fins de comprovação da destinação dos recursos das Locações Reembolso, cada Devedora encaminhou previamente à celebração do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo V a este Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de (i) R\$36.150.307,89 (trinta e seis milhões, cento e cinquenta mil, trezentos e sete reais e oitenta e nove centavos) pela Stone IP; e (ii) R\$24.784.944,23 (vinte e quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, novecentos e quarenta e quatro reais e vinte e três centavos) pela STNE. Ademais, neste caso específico, cada Devedora declarou e certificou por meio do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreada em créditos imobiliários por destinação.
- 4.4.2.2. Os recursos líquidos acima mencionados referentes às Locações Futuras, se for o caso, serão ou foram, conforme o caso, transferidos para as respectivas Sociedades pelas Devedoras por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (iii) mútuos para as Sociedades; (iv) emissão de títulos de dívida pelas Sociedades, conforme permitido por lei; ou (v) qualquer outra forma não vedada por lei.
- 4.4.2.3. Cada Devedora e a Securitizadora declararam no âmbito do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais que (i) os valores das Locações Futuras da respectiva Devedora se limitam ao valor e duração dos respectivos Contratos de Locação em vigor não considerando valores

referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações de tais Contratos de Locação ou, ainda, as estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro; e (ii) as locadoras das Locações Futuras da respectiva Devedoras, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela respectiva Devedora e/ou pela Sociedade, cederam ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

- 4.4.2.3.1. Para fins de esclarecimento com relação às despesas com pagamento de aluguéis que serão destinadas para as Locações Futuras:
- I. os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 1 do Anexo IX a este Termo de Securitização, assim como constaram nos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada das Locações Futuras vinculadas a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e as respectivas Locações Futuras) e a equiparação entre despesa e lastro;
 - II. as Notas Comerciais representam Créditos Imobiliários devidos pelas respectivas Devedoras independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 4.4.2.3 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
 - III. os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
 - IV. estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021;
 - V. cada Devedora declarou no âmbito do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais que as partes dos respectivos Contratos de Locação (locador e locatário) não pertencem mesmo grupo econômico da Devedora; e
 - VI. todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à Emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, inclusive os que, eventualmente, sejam objeto de inclusão na forma da Cláusula 4.4.2.6 abaixo.
- 4.4.2.4. Ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de qualquer das Emissões de Notas Comerciais, conforme previsto no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais, as obrigações da respectiva Devedora e do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos líquidos da respectiva Emissão de Notas Comerciais perdurarão até a Data de Vencimento ou até a destinação da totalidade dos recursos líquidos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.
- 4.4.2.5. Os recursos líquidos serão integralmente utilizados pelas respectivas Devedoras conforme cronograma indicativo e não vinculante constante do Anexo IX a este Termo de Securitização.
- 4.4.2.5.1. Os percentuais destinados a cada Locação Futura, conforme descritos nos cronogramas constantes do Anexo IX a este Termo de Securitização, são meramente indicativos, não

vinculativos e poderão ser alterados pelas respectivas Devedoras a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos líquidos investida nas Locações Futuras), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito pela respectiva Devedora ao Agente Fiduciário e à Securitizadora e devendo ser objeto de aditamentos aos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais e a este Termo de Securitização, previamente à efetiva destinação, de forma a prever o novo percentual para cada Locação Futura, os quais as Partes se comprometem a celebrar.

- 4.4.2.5.1.1. Na ocorrência de qualquer atraso ou antecipação no respectivo cronograma indicativo, por qualquer motivo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar o respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais ou este Termo de Securitização; e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, em Resgate Antecipado.
- 4.4.2.6. As Devedoras poderão, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos contratos de locação dentre aqueles identificados como Locações Futura, os quais deverão ter sido celebrados até a Data de Emissão, desde que a celebração destes novos contratos tenha ocorrido até a Data de Emissão das Notas Comerciais, para que sejam também objeto de destinação de recursos, desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 4.4.2.3 acima, incisos I e II, bem como os requisitos constantes da Cláusula 4.4.2.3.1 acima em relação aos novos contratos de locação.
- 4.4.2.7. A inclusão de novos contratos de locação e/ou novos imóveis, nos termos da Cláusula 4.4.2.6 acima, deverá ser precedida de solicitação por escrito encaminhada pela respectiva Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a Securitizadora aprovará tal inclusão mediante orientação neste sentido pelos Titulares, após deliberação em assembleia geral de Titulares a ser realizada conforme prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. A inclusão dos novos contratos de locação e/ou novos imóveis deverá ser realizada por meio de aditamentos aos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da respectiva assembleia geral de Titulares, sendo que a formalização de tais aditamentos deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos líquidos em questão.
- 4.4.2.8. As Devedoras, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais ou, ainda, até que os recursos líquidos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais), (i) encaminharão à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório no formato constante do Anexo V a este Termo de Securitização devidamente assinado por seu respectivo diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada respectiva Locação Futura durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) enviarão à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizarão *link* para consulta e *download* online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos líquidos para as respectivas Locações Futuras (notas fiscais, e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, atos societários, faturas, comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos) ("Documentos Comprobatórios"), bem como,

quando aplicável, se assim solicitado, para comprovação da destinação dos recursos líquidos das respectivas Sociedades.

- 4.4.2.9. O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto às Devedoras, os Relatórios de Verificação e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso qualquer das Devedoras não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização.
- 4.4.2.9.1. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos captados por meio da respectiva Emissão de Notas Comerciais, cada Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.
- 4.4.2.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário verificará o cumprimento da destinação dos recursos líquidos da respectiva Emissão de Notas Comerciais por cada Devedora, na forma prevista nesta Cláusula.
- 4.4.2.11. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos da respectiva Emissão de Notas Comerciais.
- 4.4.2.12. A Securitizadora declarou no âmbito dos Termos de Emissão de Notas Comerciais e por meio da assinatura de declaração, substancialmente na forma do Anexo X a este Termo de Securitização, que, no melhor de seu conhecimento e com base na auditoria jurídica realizada no âmbito da Oferta, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumento de dívida das Devedoras tem por objeto as Locações Futuras.
- 4.4.2.13. Cada Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos líquidos da respectiva Emissão de Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 4.4.2.14. O Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "gatekeeper", também no âmbito da Emissão dos CRI e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise dos Relatórios de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto nesta Cláusula, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completez, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.
- 4.5. *Classificação dos CRI.* De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI n.º 05, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "corporativos", o que pode ser verificado na Cláusula 4.4 acima (Destinação de Recursos), nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", das referidas regras e procedimentos, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários são devidos pela Stone IP e mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários são devidos

pela STNE, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) tipo de segmento: "imóvel comercial / lajes corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados na atividade das devedoras, o que pode ser verificado na Cláusula 4.4 acima (Destinação de Recursos), nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos e (iv) tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das notas comerciais, objeto dos respectivos termos de emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- 5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização, pelo Preço de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização.
- 5.2. A integralização dos CRI será realizada via B3, e o Preço de Integralização será depositado na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.

6. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO

- 6.1. *Remuneração dos CRI.* Sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração").
 - 6.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (exclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1), \text{ onde:}$$

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após a última amortização, pagamento ou incorporação de juros, o que ocorrer por último, conforme o caso. Valor em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Fator de juros composto pela Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$spread = 1,3000$; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, exclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Para fins de cálculo, será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 3 (três) dias de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração.

- 6.1.2. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro período de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento.
- 6.1.3. Observado o disposto na Cláusula 6.1.3.1 abaixo, 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 Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- 6.1.3.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia geral de Titulares, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para os Titulares definirem, de comum acordo com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, as Devedoras deverão realizar, de forma simultânea, o Resgate Obrigatório das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI.
- 6.2. *Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.
- 6.3. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.3.15 acima, o não comparecimento do Titular para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.
- 6.4. *Local de Pagamento.* Os pagamentos a que fizerem jus os CRI serão efetuados pela Securitizadora no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos operacionais adotados pela B3 para os CRI custodiados eletronicamente nela; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador para os CRI que não estejam custodiados eletronicamente na B3.

- 6.5. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.
- 6.6. *Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento.* Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de até 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, e a realização, pela Securitizadora, dos pagamentos aos Titulares no âmbito deste Termo de Securitização, observado que a Data de Vencimento não poderá ser prorrogada.
- 6.7. *Aplicações Financeiras Permitidas.* Os valores dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas até a data de cada pagamento previsto neste Termo de Securitização, e eventuais rendimentos serão de titularidade da Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado.
- 6.7.1. A Securitizadora, bem como seus 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.
- 6.7.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora às Devedoras, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.
7. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTO
- 7.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários 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;
 - II. recomposição do Fundo de Despesas;
 - III. Encargos Moratórios;
 - IV. Remuneração vencida;
 - V. amortização do Valor Nominal Unitário vencida;
 - VI. Remuneração imediatamente vincenda; e
 - VII. amortização do Valor Nominal Unitário imediatamente vincenda.
- 7.2. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, exceto multas, encargos ou penalidades

devidas nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, os referidos recursos serão devolvidos às Devedoras, em até 3 (três) Dias Úteis.

8. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO

8.1. *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Notas Comerciais.* A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, a qual deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, caso ocorra (i) a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; (ii) a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais; (iii) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por uma Devedora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 8.2 abaixo; ou (iv) o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração de Tributos por uma Devedora, observado o disposto no item (iii) da Cláusula 8.2 abaixo ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"), observado os termos e condições previstos abaixo.

8.1.1. *Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.* Nos termos dos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais, as Devedoras poderão, a seu exclusivo critério, a partir de 26 de fevereiro de 2024, inclusive, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das respectivas Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pelas Devedoras será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso) a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais ou a Data do Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso) a serem amortizados acrescido dos valores previstos no item (i) acima, "Valor Base de Amortização"; e (ii) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Base de Amortização da respectiva Emissão de Notas Comerciais.

8.1.1.1. Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais coincida com uma data de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, o prêmio previsto na Cláusula 8.1.1 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais após o referido pagamento.

- 8.1.2. *Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais.* Nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, a qualquer tempo, caso algum Contrato de Locação referente às Locações Futuras, conforme descrito no Anexo IX a este Termo de Securitização seja rescindido, de modo que torne insuficiente os Créditos Imobiliários de qualquer das Devedoras listados no Anexo IX a este Termo de Securitização e a Devedora que seja parte do Contrato de Locação rescindido não consiga implementar a substituição de referido Contrato de Locação nos termos da Cláusula 4.4.2.6 acima, referida Devedora estará obrigada a efetuar a amortização antecipada das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais no prazo de até 90 (noventa) dias contados da rescisão de tal Contrato de Locação, sendo tal amortização antecipada pelo valor equivalente ao montante do Contrato de Locação cuja substituição foi requerida ("Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais"), de acordo com os procedimentos previstos nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
- 8.1.3. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.* Nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, as Devedoras poderão (sem prejuízo da Fiança, conforme aplicável), a seu exclusivo critério, a partir de 26 de fevereiro de 2024, realizar o resgate antecipado facultativo total das respectivas Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, o valor devido pelas Devedoras será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso), acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais ou a Data do Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso) (sendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso) a serem resgatadas acrescido dos valores previstos no item (i) acima, "Valor Base de Resgate"); e (ii) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Base de Resgate da respectiva Emissão de Notas Comerciais.
- 8.1.3.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais deverá ser realizado em uma Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. O prêmio previsto na Cláusula 8.1.3 acima, inciso (ii) deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatas após o pagamento da respectiva amortização devida na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.
- 8.1.3.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o

efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, sendo que em referida comunicação deverá constar (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; (ii) o valor pelo qual o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais será realizado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

- 8.1.3.3. Ressalvado o disposto na Cláusula 8.1.3.2 acima, o Escriturador deverá ser comunicado, pela Securitizadora com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência das datas estipuladas para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.
- 8.1.4. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por Alteração de Tributos.* Caso as Devedoras tenham que arcar com Tributos que decorram de fatos que não sejam imputáveis às Devedoras, nos termos da Cláusula 8.19.3 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, as Devedoras poderão (sem prejuízo da Fiança, conforme aplicável), a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado da totalidade das respectivas Notas Comerciais, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais, sendo vedado o resgate parcial das respectivas Notas Comerciais ("Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração de Tributos").
- 8.1.4.1. As Devedoras deverão resgatar a totalidade das respectivas Notas Comerciais mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de valores adicionais suficientes para que o Titular receba o pagamento como se os novos Tributos não fossem incidentes, e sem qualquer prêmio.
- 8.1.5. A Securitizadora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares e à B3, a respeito da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.
- 8.2. *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.* A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso ocorra (i) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por ambas as Devedoras, de forma simultânea; (ii) o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração de Tributos por ambas as Devedoras, de forma simultânea; ou (iv) a declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado dos CRI"), observado os termos e condições previstos abaixo.
- 8.2.1. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.* Nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, as Devedoras poderão (sem prejuízo da Fiança, conforme aplicável) realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, de acordo com os termos e procedimentos descritos na Cláusula 8.1.3 acima.
- 8.2.2. *Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI.* Nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, cada Devedora deverá (sem prejuízo da Fiança, conforme

aplicável), de forma simultânea com a outra Devedora, resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Notas Comerciais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro ("Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI"). Por ocasião do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, o valor devido pelas Devedoras será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais), acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Emissão de Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sendo utilizada, para cada dia do período em que a ausência de taxas, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza.

- 8.2.3. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por Alteração de Tributos.* Caso as Devedoras tenham que arcar com Tributos que decorram de fatos que não sejam imputáveis às Devedoras, nos termos da Cláusula 8.19.3 dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, as Devedoras poderão (sem prejuízo da Fiança, conforme aplicável) realizar o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração de Tributos, de acordo com os termos e procedimentos descritos na Cláusula 8.1.4 acima.
- 8.2.4. *Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.2.4.1 a 8.2.4.5 abaixo, a Securitizadora considerará antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das respectivas Notas Comerciais, e exigirá o imediato pagamento, pelas respectivas Devedoras, dos valores devidos nos termos da Cláusula 8.2.4.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.2.4.1 e 8.2.4.1.1 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"). Caso seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a B3 deverá ser comunicada imediatamente.
- 8.2.4.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das respectivas Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2.4.2 abaixo:
- I. inadimplemento, pela respectiva de Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária relativa às respectivas Notas Comerciais e/ou previstas no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;
 - II. declaração da invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais por autoridade competente, conforme decisão transitada em julgado;
 - III. cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros ou promessa de cessão ou qualquer forma de transferência a terceiro, no todo ou em parte, pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de qualquer de suas obrigações nos termos do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;

- IV. (a) no caso das Notas Comerciais STNE, consumação da liquidação, dissolução ou extinção da STNE, exceto, exclusivamente com relação à extinção, se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento; e/ou (b) no caso das Notas Comerciais Stone IP, consumação da liquidação, dissolução ou extinção da Stone IP, conforme decisão de juízo ou autoridade administrativa competente transitada em julgado, exceto, exclusivamente com relação à extinção, se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;
 - V. (a) decretação de falência da respectiva Devedora e/ou da Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; (b) pedido de autofalência formulado pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; (c) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da respectiva Devedora e/ou da Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; ou (d) qualquer evento similar ao disposto nas alíneas (a) a (d) acima em qualquer outra jurisdição envolvendo a respectiva Devedora e/ou a Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de emissão das demais Devedoras;
 - VI. vencimento antecipado das obrigações decorrentes das demais Notas Comerciais; ou
 - VII. vencimento antecipado das obrigações decorrentes de qualquer Dívida Financeira da respectiva Devedora e/ou da Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido da StoneCo.
- 8.2.4.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das respectivas Notas Comerciais, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2.4.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:
- IV. inadimplemento, pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;
 - V. não destinação, pela respectiva Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a respectiva Emissão das Notas Comerciais nos termos do respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais;
 - VI. incorreção, em qualquer aspecto relevante, ou falsidade de qualquer das declarações prestadas pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, no respectivo Termo de Emissão de Notas Comerciais;
 - VII. alteração ou transferência do Controle indireto da respectiva Devedora e/ou da Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, exceto se previamente autorizado nos termos dos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais;
 - VIII. inadimplemento, pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de obrigações não pecuniárias decorrentes das respectivas Notas Comerciais, não sanado no prazo previsto nos respectivos

Termos de Emissão de Notas Comerciais, ou, em sua falta, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento;

- IX. inadimplemento, pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de obrigação decorrente de qualquer Dívida Financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido da StoneCo, ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou, em sua falta, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento;
 - X. protesto de títulos contra a respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido da StoneCo, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou
 - XI. inadimplemento, pela respectiva Devedora e/ou pela Stone IP, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido da StoneCo, ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do respectivo inadimplemento.
- 8.2.4.2. Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 8.2.4.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.2.4.3. Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 8.2.4.1.1 acima, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia geral de Titulares, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 20 abaixo.
- 8.2.4.4. Na hipótese de não instalação da assembleia geral de Titulares e não deliberação favorável ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida assembleia geral de Titulares, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.
- 8.2.4.5. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora obriga-se a resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento.
- 8.2.5. A Securitizadora deverá aplicar a integralidade dos recursos a serem pagos pelas Devedoras em razão da ocorrência dos eventos indicados nesta Cláusula 8.2 acima, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento de tais recursos pela Securitizadora.

- 8.2.6. A Securitizadora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares e à B3, a respeito da realização do Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.
- 8.2.7. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- 8.2.8. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, caso a destinação dos recursos das respectiva Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a respectiva Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

9. GARANTIAS

- 9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, (i) sobre os CRI; e (ii) em relação aos Créditos Imobiliários Stone IP.
- 9.2. Em relação aos Créditos Imobiliários STNE, será constituída a Fiança Notas Comerciais STNE, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE.

10. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

- 10.1. Será contratada agência de classificação de risco para atribuir classificação de risco (*rating*) aos CRI. A classificação de risco dos CRI deverá ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, até a integral quitação dos CRI.
- 10.2. A Securitizadora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares, em seu site (<https://www.opecapital.com/>), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
- 10.3. Caso a agência de classificação de risco 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, as Devedoras deverão (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Securitizadora, bastando notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's; ou (ii) caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que deveria apresentar novo relatório de classificação de risco nos termos da Cláusula 10.1 acima, notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário para que convoquem assembleia geral de Titulares para que estes definam a agência de classificação de risco substituta.

11. ESCRITURADOR

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

das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular.

12. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

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

13. AUDITOR INDEPENDENTE

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

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

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

14. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

14.1. A substituição do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita à destituição ou substituição por deliberação da assembleia geral de Titulares.

14.2. A Securitizadora 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, celebrar aditamento a este Termo de Securitização.

14.2.1. 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.

15. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

15.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nos Termos de Emissão de Notas Comerciais e na legislação e regulamentação aplicável, enquanto o saldo devedor dos CRI não for integralmente pago, a Securitizadora se obriga a:

- I. informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora, 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, nos termos da Cláusula 27 abaixo;
- II. administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- III. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) no prazo de até 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora e do Patrimônio Separado;
- (b) no prazo de até 60 (sessenta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário, o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização de referido relatório, nos termos da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, na data de encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando, no melhor do seu conhecimento, (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares e o Agente Fiduciário;
- (c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (d) na mesma data de suas publicações, cópias dos fatos relevantes e atas de assembleias gerais de acionistas, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares;
- (e) no prazo de 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 Securitizadora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- (f) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, informações a respeito da ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, 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 conforme disposto neste Termo de Securitização;
- (g) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência, informações sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora;
- (h) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, informações sobre a falsidade de qualquer declaração prestada neste Termo

- de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- (i) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.
- IV. providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- V. manter sempre válido e atualizado seu registro de companhia securitizadora junto à CVM;
- VI. no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação pelos Titulares e/ou pelo Agente Fiduciário, fornecer acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- X. 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 geral de Titulares;
- XI. no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento de cada exercício social, divulgar as demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora, acompanhadas de suas notas explicativas e relatório dos auditores independentes;
- XII. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual do Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- XIII. enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas indicadas no Artigo 47 da Resolução CVM 60, conforme aplicável;
- XIV. 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, incisos I, II e III da Resolução CVM 60;
- XV. fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da Emissão e da Oferta que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;

- XVI. cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão dos CRI e à Oferta, previstas na legislação e regulamentação específica;
- XVII. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares;
- XVIII. pagar tempestivamente eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- XIX. cumprir todas as disposições legais e regulatórias e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- XX. fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Securitizadora, observada a legislação e regulamentação aplicável, bem como a política interna;
- XXI. zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- XXII. sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160:
 - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
 - (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
 - (g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual do Agente Fiduciário e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (d) acima.
- XXIII. não (a) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado; (b) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta do Patrimônio Separado; (c) adiantar rendas futuras aos Titulares, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI; (d) adiantar rendas futuras aos Titulares, sem prejuízo das possibilidades previstas neste Termo de Securitização; (e) aplicar no

exterior os recursos captados com a Emissão dos CRI; (f) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e (g) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares em razão da Emissão dos CRI; e

XXIV. 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, inciso III da Resolução CVM 60. Além do previsto no Suplemento E da Resolução CVM 60, o referido relatório mensal deverá incluir as seguintes informações: (a) Data de Emissão; (b) saldo devedor dos CRI; (c) valor pago aos Titulares no respectivo mês; (d) data de vencimento final dos CRI; (e) valor recebido das Devedoras; e (f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

16. DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

16.1. A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão, na data de divulgação do Anúncio de Início e em cada Data de Integralização, declara que:

- I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão dos CRI, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Securitizadora que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Securitizadora, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Securitizadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. exceto pelo disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.**, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário, à celebração e ao cumprimento deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e à realização da Emissão dos CRI;
- VI. 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 Securitizadora em celebrar o presente Termo de Securitização;

- VII. 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; ou (b) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- VIII. não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- IX. providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Oferta e da Emissão dos CRI;
- X. assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- XI. assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários ainda que custodiado por terceiro contratado para esta finalidade;
- XII. assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- XIII. assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- XIV. a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão dos CRI (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Securitizadora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
- XV. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- XVI. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Securitizadora, em observância ao princípio da boa-fé;
- XVII. as informações prestadas por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- XVIII. o Formulário de Referência (a) contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, dos CRI, das Notas Comerciais, da Securitizadora e, quando aplicável, de suas Controladas, e de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes; (b) não contém declarações ou informações insuficientes, falsas, imprecisas, incompletas, inconsistentes ou desatualizadas; (c) não contém omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo as normas da CVM e as do Código ANBIMA;
- XIX. as demonstrações financeiras consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e ao período de três meses encerrados em 31 de março de 2023 e 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Securitizadora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- XX. desde a data das mais recentes demonstrações financeiras consolidadas da Securitizadora não houve qualquer (a) operação relevante realizada pela Securitizadora e/ou qualquer de suas Controladas; (b) obrigação relevante, direta ou contingente, incorrida pela Securitizadora e/ou qualquer de suas Controladas; ou (c) alteração no capital social ou aumento no endividamento da Securitizadora e/ou de qualquer de suas Controladas;
- XXI. está, assim como suas Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XXII. está, assim como suas Afiliadas, cumprindo a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício de suas atividades;
- XXIII. está, assim como suas Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XXIV. possui, assim como suas Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- XXV. cumpre e faz cumprir, assim como suas Afiliadas, empregados e eventuais subcontratados agindo em seu nome e benefício, a Legislação Anticorrupção, bem como (a) mantém políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) não violou, assim como suas Afiliadas, empregados e eventuais subcontratados agindo em seu nome e benefício, as Leis Anticorrupção; e (d) comunicará os Titulares e o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado ao disposto neste inciso que viole a Legislação Anticorrupção;

XXVI. inexistente, inclusive em relação às suas Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação; e

XXVII. as declarações prestadas pela Securitizadora nos demais Documentos da Operação permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais.

17. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

17.1. Na forma do artigo 25 e seguinte da Lei n.º 14.430, a Securitizadora institui, por meio deste Termo de Securitização, regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) a Fiança; e (v) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima ("Regime Fiduciário"), os quais serão destinados exclusivamente ao pagamento das obrigações relativas aos CRI e aos demais custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os termos deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei n.º 14.430.

17.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será custodiado na Instituição Custodiante, que o atestará por meio da assinatura de declaração na forma do Anexo VI a este Termo de Securitização.

17.1.2. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei n.º 14.430, este Termo de Securitização será levado a registro pela Securitizadora, junto à B3 para fins de registro do Regime Fiduciário.

17.2. Os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

17.3. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

17.4. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de amortização do Valor Nominal Unitário e fluxos de pagamento da Remuneração, de prêmio de pagamento antecipado, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos relativos aos CRI. A Securitizadora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano.

17.4.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- I. a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- II. a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Securitizadora;

- III. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.
 - IV. receber, em nome do Patrimônio Separado, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e
 - V. cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face das Devedoras, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos.
- 17.4.2. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430.
- 17.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar assembleia geral de Titulares para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 17.5.1. A assembleia geral de Titulares deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme o artigo 30 parágrafo 3º, inciso I, da Lei n.º 14.430; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares, conforme o artigo 30, parágrafo 3º, inciso II, da Lei n.º 14.430.
- 17.5.2. Na assembleia geral de Titulares serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 17.6. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 17.7. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.
- 17.8. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

- 17.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 17.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares.
- 17.8.2. Na hipótese prevista na Cláusula 17.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento, de modo a prever a emissão de série adicional dos CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.
- 17.9. 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.
- 17.10. Caso a Securitizadora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes serão submetidos ao Regime Fiduciário.
- 17.11. 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 BACEN de titularidade exclusiva da Securitizadora, aberta exclusivamente no âmbito da Oferta, na qual foi instituído o Regime Fiduciário.

18. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 18.1. A Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que assina nessa qualidade e, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, representar a comunhão dos Titulares, declarando que:
 - I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
 - II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
 - III. o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem(têm), conforme o caso, 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, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto 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. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
 - VII. conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
 - VIII. verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Fiança 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Fiança, nos prazos e termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE;
 - IX. está ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;
 - X. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
 - XI. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme será declarado por meio da assinatura de declaração na forma do Anexo VII a este Termo de Securitização;
 - XII. na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias nas seguintes emissões indicadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização; e
 - XIII. assegurará tratamento equitativo a todos os Titulares e a todos os titulares de valores mobiliários em que atue ou venha a atuar como agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série.
- 18.2. Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e neste Termo de Securitização, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- I. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares;
 - II. proteger os direitos e interesses dos Titulares, 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 geral de Titulares prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre a sua substituição;
 - IV. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
 - XIV. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade e das informações relativas à Fiança 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da

- Fiança, nos prazos e termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE e no Termo de Emissão;
- V. diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
 - VI. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - VII. verificar a aplicação dos recursos líquidos obtidos pelas Devedoras com as respectivas Emissões das Notas Comerciais, até a liquidação dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4.2.10 acima;
 - VIII. acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
 - IX. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
 - X. verificar a regularidade da constituição da Fiança, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE;
 - XI. intimar as Devedoras a reforçar a Fiança, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE;
 - XII. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Securitizadora e das Devedoras dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os Imóveis e/ou onde se localizam o domicílio ou a sede da Securitizadora e das Devedoras, conforme o caso;
 - XIII. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
 - XIV. convocar, quando necessário, a assembleia geral de Titulares nos termos da Cláusula 20 abaixo;
 - XV. comparecer às assembleias gerais de Titulares a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
 - XVI. manter atualizada a relação dos Titulares e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e ao Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Securitizadora e os Titulares, assim que subscreverem e integralizarem ou adquirirem os CRI, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de CRI, e seus respectivos Titulares;
 - XVII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, nos termos dos Documentos da Operação;

- XVIII. comunicar aos Titulares qualquer inadimplemento, pela Securitizadora e/ou pelas Devedoras, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização e nos Termos de Emissão de Notas Comerciais, incluindo as obrigações relativas à Fiança e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares 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 na Resolução CVM 17;
 - XIX. no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Securitizadora, divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, e enviar à Securitizadora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos às Notas Comerciais, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
 - XX. manter o relatório anual a que se refere o inciso XIX acima disponível para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo de 3 (três) anos;
 - XXI. manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias;
 - XXII. divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo de 3 (três) anos;
 - XXIII. 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;
 - XXIV. divulgar aos Titulares e demais participantes do mercado, em sua página na rede mundial de computadores e/ou em sua central de atendimento, o saldo unitário dos CRI; e
 - XXV. fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei n.º 14.430 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 junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei n.º 14.430.
- 18.2.1. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços relacionados aos CRI que não o de agente fiduciário.
 - 18.2.2. O Agente Fiduciário deverá convocar, caso a Securitizadora não o faça, assembleia geral de Titulares para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.
 - 18.3. 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 e dos demais Documentos da Operação, ou até sua substituição.

- 18.4. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares em assembleia geral de Titulares, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM.
- 18.4.1. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- I. pela CVM, nos termos da regulamentação em vigor;
 - II. pelo voto dos Titulares em assembleia geral de Titulares convocada pelos Titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição; e
 - III. por deliberação em assembleia geral de Titulares, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei n.º 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 18.2 acima.
- 18.4.2. 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 geral de Titulares para a escolha do novo agente fiduciário.
- 18.4.3. Aos Titulares 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 geral de Titulares, especialmente convocada para esse fim.
- 18.4.4. 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.
- 18.4.5. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros.
- 18.4.6. 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 em assembleia geral de Titulares, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.
- 18.4.7. O agente fiduciário substituto mediante decisão da CVM, nos termos da Cláusula 18.4.1 acima, inciso I, deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares.
- 18.4.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 18.5. No caso de inadimplemento da Securitizadora, 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.
- 18.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares 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 reunidos em assembleia geral de Titulares.
- 18.7. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora 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

Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

- 18.8. 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.
- 18.9. O Agente Fiduciário receberá das Devedoras, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) parcelas anuais, no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, sendo a primeira parcela será paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Termo de Securitização, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (ii) a título de implantação, parcela única de R\$10.000,00 (dez mil reais), a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Termo de Securitização; e (iii) parcela semestral de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação de recursos, sendo a primeira parcela devida no dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre fiscal, até a Data de Vencimento, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos decorrentes das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Emissão dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Emissão dos CRI, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".
- 18.9.1. Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos líquidos obtidos por qualquer das Devedoras com a respectiva Emissão de Notas Comerciais, observado o Ofício-Circular n.º 01/2021-CVM/SRE, referida Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da respectiva parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.
- 18.9.2. A remuneração definida na Cláusula 18.9 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão dos CRI, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 18.9.3. Os valores serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS,

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- 18.9.4. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares.
- 18.9.5. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.
- 18.9.6. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
- 18.9.7. A remuneração prevista na Cláusula 18.9 acima será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.
- 18.9.8. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es), posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Titular(es), correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es). Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos(s) Titular(es), bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) Titular(es) para cobertura do risco de sucumbência.

19. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 19.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo (cada evento, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado") ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado o disposto nas Cláusulas abaixo, conforme cláusulas abaixo:

- I. pedido, por parte da Securitizadora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - II. pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
 - III. pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora, não elididos no prazo legal;
 - IV. inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias perante os Titulares previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos e desde que imputável à Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que em caso de obrigações pecuniárias, tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento, e desde que caso a mora não tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas; e
 - V. condenação judicial da Securitizadora acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental e da Legislação Anticorrupção, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora como administradora do Patrimônio Separado.
- 19.2. Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, na forma estabelecida na Cláusula 19.3 abaixo, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.
- 19.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares, 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 Securitizadora decorrente dos CRI.
- 19.3.1. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral de Titulares não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral de Titulares seja instalada e os Titulares não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 19.3.2. Ocorrendo o disposto na Cláusula 19.3 acima, e destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à 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 na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada Titular.
- 19.3.3. A realização dos direitos dos Titulares estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.
- 19.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser prontamente comunicada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Securitizadora comprovadamente tomar ciência do evento.
- 19.5. A assembleia geral de Titulares prevista na Cláusula 19.2 acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia geral de Titulares será realizada. Na hipótese de não instalação da assembleia geral de Titulares em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia geral de Titulares será realizada em segunda convocação. A referida assembleia geral de Titulares não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A assembleia geral de Titulares instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.
- 19.5.1. A assembleia geral de Titulares convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.
20. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES
- 20.1. Os Titulares poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Titulares, conforme previsto neste Termo de Securitização, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, conforme previsto na Resolução CVM 81, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.
- 20.2. Aplicar-se-á às assembleias gerais de Titulares, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.
- 20.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à assembleia geral de Titulares, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares, deliberar sobre:
- I. as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
 - IV. qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão dos CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares;
 - (b) a dação em pagamento aos Titulares 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.
- 20.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de Titulares correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares.
- 20.4. A assembleia geral de Titulares poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 20.4.1. A assembleia geral de Titulares será convocada mediante: (i) o envio da convocação, pela Securitizadora, a cada Titular e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (ii) disponibilização da convocação na rede mundial de computadores que contenha as informações do Patrimônio Separado.
- 20.4.2. A convocação da assembleia geral de Titulares por solicitação dos Titulares, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá (i) ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral de Titulares; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares, nos termos da Resolução CVM 60.
- 20.4.3. Mediante publicação de edital nos termos da Cláusula 20.4.4 abaixo, a assembleia geral de Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.
- 20.4.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de assembleia geral de Titulares, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, artigo 44, parágrafo 5º, artigo 45, artigo 46, inciso IV, alínea "b" e artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 60 e conforme o artigo 30, parágrafo 3º da Lei n.º 14.430.

- 20.4.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de assembleia geral de Titulares, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.
- 20.4.6. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia de Titulares a que comparecerem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações.
- 20.4.7. A convocação da Assembleia de Titulares deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- I. dia, hora, local em que será realizada a Assembleia de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
 - II. ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da assembleia geral de Titulares;
 - 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 poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia geral de Titulares;
 - 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.
- 20.4.8. Nos termos do artigo 71, parágrafo 1º, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas na Cláusula 20.4.7 acima, itens V e VI, 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, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.
- 20.4.9. A assembleia geral de Titulares deverá ser realizada em data anterior à assembleia geral de titulares das Notas Comerciais, em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à Devedora, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da assembleia geral de Titulares em questão.
- 20.4.10. Somente após a orientação dos Titulares, a Securitizadora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares não compareçam à assembleia geral de Titulares, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

- 20.4.11. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares, por ela manifestado frente às Devedoras, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares ou à Securitizadora.
- 20.5. A assembleia geral de Titulares instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.
- 20.6. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Titulares, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares ou não, legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.
- 20.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral de Titulares, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral de Titulares.
- 20.6.2. Os Titulares poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com aviso de recebimento) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à assembleia geral de Titulares prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60; sendo certo que os Titulares terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 20.6.3. Não podem votar na assembleia geral de Titulares: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares presentes na assembleia, manifestada na própria assembleia geral de Titulares ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Titulares em que se dará a permissão de voto.
- 20.7. A Securitizadora e/ou os Titulares poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais de Titulares, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 20.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral de Titulares e prestar aos Titulares as informações que lhe forem solicitadas.
- 20.8. A presidência da assembleia geral de Titulares caberá ao representante da Securitizadora e, na sua falta, ao Titular eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM, conforme o caso.
- 20.9. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações tomadas em assembleia geral de Titulares serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares, observados os seguintes quóruns:
- I. as (i) alterações ou exclusões das cláusulas que versem sobre (a) Remuneração; (b) Datas de Pagamento da Remuneração; (c) Data de Vencimento; (d) valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e pagamento da Remuneração; (e) amortização extraordinária, o resgate antecipado e a oferta de resgate antecipado

- dos CRI; (f) repactuação das Notas Comerciais; (g) quóruns previstos neste Termo de Securitização; (h) Eventos de Inadimplemento; e (i) a Fiança; e (ii) alteração dos prestadores de serviços atrelados aos CRI e às Notas Comerciais, em todos os casos, dependerão da aprovação dependerão de aprovação de, no mínimo, (x) 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (y) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação;
- II. as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e conseqüentemente dos CRI, na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na assembleia geral de Titulares, desde que tal maioria represente, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação;
- III. deliberação, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerá da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação;
- IV. deliberação sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, dependerão da aprovação da maioria dos Titulares presentes em referida assembleia geral de Titulares, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado; e
- V. as demais deliberações serão tomadas, por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares presentes na respectiva assembleia geral em segunda convocação.
- 20.10. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dissidentes.
- 20.11. As deliberações tomadas em assembleias geral de Titulares, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares, quer tenham comparecido ou não à assembleia geral de Titulares e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Securitizadora, o resultado da deliberação aos Titulares, na forma da regulamentação da CVM.
- 20.12. As atas lavradas das assembleias gerais dos Titulares serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.
21. DESPESAS
- 21.1. As Despesas existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Emissão dos CRI e da Oferta, para atender às necessidades das Devedoras. De tal forma, as Despesas são de responsabilidade das Devedoras, conjuntamente, observado o Percentual Inicial do Lastro, desde que devidamente comprovadas, observado o disposto nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.

- 21.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 21.1 acima, e por conta e ordem das próprias Devedoras, o pagamento das Despesas ocorrerá de acordo com o disposto nesta Cláusula 21.
- 21.2.1. As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Emissão dos CRI e da Oferta, conforme listadas no Anexo XI a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"), serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados do Preço de Integralização, nos termos deste Termo de Securitização.
- 21.2.2. Se, na primeira Data de Integralização, do valor a ser liberado às Devedoras não houver recursos suficientes para a retenção dos valores necessários ao pagamento das Despesas Iniciais, bem como, para a constituição do Valor Inicial do Fundo de Despesas, as Devedoras deverão complementar o valor restante necessário ao pagamento das Despesas Iniciais e a constituição do Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência do valor correspondente ao Percentual Inicial do Lastro à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização.
- 21.2.3. A fonte de pagamentos das despesas recorrentes necessárias para manutenção da Emissão dos CRI e da Oferta, conforme listadas no Anexo XI a este Termo de Securitização ("Despesas Recorrentes"), e as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Emissão dos CRI e da Oferta, conforme listadas no Anexo XI a este Termo de Securitização ("Despesas Extraordinárias"), e em conjunto com as Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes, "Despesas"), serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o pagamento das respectivas Despesas:
- I. Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 21.4 abaixo; e
- II. Devedoras, com recursos próprios.
- 21.3. As Devedoras se obrigaram, por meio dos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais, observado o Percentual Inicial do Lastro, a reembolsar a Securitizadora, por qualquer Despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovadas.
- 21.3.1. Os recursos de reembolso serão direcionados à Conta do Patrimônio Separado para fins de recomposição deste.
- 21.3.2. O não reembolso das Despesas, nos termos acima, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora às Devedoras, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos encargos moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
- 21.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
- 21.3.4. Na hipótese de eventual inadimplência das Devedoras, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pelas Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
- 21.4. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do Preço de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das Despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio

Separado. O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas relativas a um período de aproximadamente 12 (doze) meses, sendo o valor inicial de R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

- 21.4.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com recursos transferidos pelas Devedoras para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.
- 21.4.2. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas.
- 21.4.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos nos Termos de Emissão de Notas Comerciais, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. Serão reembolsados pelas Devedoras, de acordo com o Percentual Inicial do Lastro, as Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelas Devedoras, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 21.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.
- 21.4.5. Na hipótese da Cláusula 21.4.4 acima, os Titulares reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 20 acima, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Devedoras 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 na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida das Devedoras, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 7.1 acima.
- 21.4.6. Caso qualquer Titular não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas.
- 21.4.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
- 21.5. As Despesas pagas diretamente pelas Devedoras ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, deverão incluir Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros

tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

22. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES

- 22.1. O disposto nesta Cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares não devem considerar unicamente as informações contidas na presente Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.
- 22.1.1. Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei n.º 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data da 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 n.º 11.033 e artigo 65 da Lei n.º 8.981).
- 22.1.2. 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.
- 22.1.3. 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 Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei n.º 8.981, e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585).
- 22.1.4. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme a Lei n.º 7.689.
- 22.1.5. Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por

- cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme o Decreto n.º 8.426.
- 22.1.6. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários 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 Normativa RFB n.º 1.585.
- 22.1.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários pelas entidades descritas na Cláusula 22.1.6 acima, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei n.º 7.689 de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie.
- 22.1.8. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, alínea "a", da Lei n.º 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.
- 22.1.9. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão de certificados de recebíveis imobiliários.
- 22.1.10. 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 n.º 8.981. 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 n.º 8.981, com redação dada pela Lei n.º 9.065.
- 22.2. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em certificados de depósitos imobiliários no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

- 22.2.1. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.
- 22.2.2. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em certificados de recebíveis imobiliários são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes "ou domiciliados em JTF favorecida, por força do artigo 85, parágrafo 4º e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.
- 22.3. 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, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme os artigos 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto n.º 6.306 e alterações posteriores. 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.
- 22.4. As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o artigo 32, inciso VI, do Decreto n.º 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um vírgula cinquenta por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.
23. PUBLICIDADE
- 23.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 44, artigo 45, artigo 46, inciso IV, alínea "b", artigo 52, inciso IV e parágrafo 4º, da Resolução CVM 60 e a Lei n.º 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.
- 23.2. As publicações das atas das assembleias gerais de Titulares serão realizadas na forma da Cláusula 20 acima.
- 23.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado.
- 23.4. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais normas em vigor.

24. REGISTROS

- 24.1. Nos termos do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60, este Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, será registrado junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.
- 24.2. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei n.º 14.430.

25. FATORES DE RISCO

- 25.1. 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 tanto à Securitizadora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, em especial dos fatores de risco descritos abaixo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI.

Riscos associados ao nível de subordinação

Risco da existência de credores privilegiados

A Lei n.º 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Já a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória n.º 2.158-35"), ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos" (em destaque). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Embora a Lei n.º 14.430 seja posterior à Medida Provisória n.º 2.158-35, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível

que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Securitizadora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Caso seja verificado qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, entre eles, (i) pedido, por parte da Securitizadora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal; ou (iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora, não elididos no prazo legal, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado.

Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares, os Titulares poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

Nos cenários de insolvência da Securitizadora descritos acima, aos quais a Securitizadora está sujeita ao longo do prazo de duração das Notas Comerciais e dos CRI, as eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares. Não há garantias de que a Securitizadora terá capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Ausência de garantia

Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia real ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Por este motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores das Devedoras. Em relação aos Créditos Imobiliários STNE, a Stone IP se obrigou por meio da Fiança, conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, entretanto, conforme fator de risco " Risco da existência de credores privilegiados" acima, pode haver

credores privilegiados em relação aos Titulares. Assim, na hipótese de as Devedoras deixarem de arcar com suas obrigações descritas nos Termos de Emissão, os Titulares não gozarão de garantia sobre bens específicos das Devedoras, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio das Devedoras a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial, ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores das Devedoras, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Oferta:

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

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 Profissionais 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 termos e condições por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco em função do Registro Automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA

A Oferta seguirá o rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA, conforme previsto na Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram analisadas pela referida autarquia federal para verificação do integral cumprimento dos requisitos e procedimentos previstos na regulamentação aplicável. Não há garantias de que os Documentos da Operação seriam aprovados da mesma forma e conteúdo submetidos à análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e as Devedoras, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A emissão dos CRI depende da implementação de Condições Suspensivas, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das Condições Suspensivas até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada Condição Suspensiva, limitado à Data Limite de Colocação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas (observado que o Coordenador Líder poderá optar pela renúncia ou concessão de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas), a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, com o consequente cancelamento da Oferta.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento serão automaticamente cancelados e a Securitizadora, as Devedoras e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores Profissionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

Dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da assembleia geral de Titulares que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares.

Caso seja deliberada pela liquidação do Patrimônio Separados, nos termos do item (i) acima, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) os rendimentos oriundos das Notas Comerciais, quando pagos diretamente aos Titulares, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

As Devedoras poderão não conseguir manter parte dos Contratos de Locação em vigor caso os imóveis objeto das locações sejam vendidos a terceiros

Na Data de Emissão dos CRI, determinados Contratos de Locação não se encontram registrados nas matrículas dos respectivos imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Caso quaisquer imóveis objeto de Contratos de Locação não registrados sejam vendidos durante a vigência de seus prazos locatícios, o novo proprietário não estará obrigado

a respeitar os termos e condições da locação, e poderá, a seu exclusivo critério, exigir a desocupação do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias contados do registro de seu título aquisitivo, o que poderá impactar negativamente a comprovação da destinação, pelas Devedoras, dos recursos dos Créditos Imobiliários. Ainda, para fins da destinação de recursos no âmbito da Oferta, os Contratos de Locação que venham a ser rescindidos dentro do prazo do CRI somente poderão ser substituídos por outros contratos de locação já existentes e celebrados pelas Devedoras antes da Data de Emissão dos CRI, ou seja, por relações locatícias previamente constituídas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro 2004, em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da RFB, 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 tal isenção, 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, sendo certo que as Devedoras não serão responsáveis por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e/ou na Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora, poderão ser negociados pelos novos Investidores Profissionais com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores Profissionais ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência: (i) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por todas as Devedoras, de forma simultânea; (ii) do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração

de Tributos por todas as Devedoras, de forma simultânea; ou (iv) da declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos decorrentes destes pagamentos serão imputados pela Securitizadora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores Profissionais poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade dos Investidores Profissionais que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de resgate antecipado dos CRI

Este Termo de Securitização prevê determinadas hipóteses de resgate antecipado dos CRI. A realização de tais resgates ocasionará a redução do horizonte de investimento dos Titulares, caso em que os Titulares poderão não conseguir reinvestir o montante percebido com o pagamento antecipado dos CRI em modalidade de investimento que remunere nos mesmos níveis dos CRI. Os Titulares deverão avaliar cuidadosamente as possibilidades eventualmente existentes de resgate antecipado dos CRI, independentemente de seu vencimento final, o que poderá afetar o retorno esperado pelos Titulares no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento que gere o vencimento antecipado das Notas Comerciais, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperando pelos Titulares no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Distribuição Parcial e de desconsideração do Pedido de Reserva e ordem de investimento no caso de condicionamento

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente à Quantidade Mínima de CRI.

Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, o investidor poderá, no Pedido de Reserva ou nas ordens de investimento, conforme aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta ou um montante financeiro mínimo da Oferta original, definido conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior à Quantidade Mínima de CRI.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, tais condições não se implementarem, os respectivos CRI serão cancelados e, automaticamente, os respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (sendo que, com base na legislação vigente nesta data, não há incidência de tributos), e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiadas eletronicamente na B3.

Nessa hipótese, os Investidores Profissionais poderão ver frustradas suas ordens de investimento nos CRI, podendo não conseguirem reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrerem prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A participação de Investidores Profissionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente o resultado do Procedimento de Bookbuilding e o investimento nos CRI por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Poderá ser aceita a participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou ordem de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento apresentadas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Os Investidores Profissionais devem estar cientes de que a participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o investimento nos CRI por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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, os Investidores Profissionais que subscreverem ou adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta", observado também o disposto no artigo 54 da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada um dos Investidores Profissionais deverão considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares

Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares presentes na respectiva assembleia geral de Titulares, em segunda convocação, observados eventuais quóruns profissionais previstos neste Termo de Securitização. 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 em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral de Titulares. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais de Titulares poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgados com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais aplicáveis.

Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao respectivo Titular poderá ser menor do que a Taxa DI, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo respectivo Titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

A Súmula n.º 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial,

a Súmula n.º 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada" e de um negócio jurídico complexo. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores Profissionais em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares 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 das Devedoras, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido

realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Termos de Emissão, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O risco de crédito das Devedoras 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, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora, tampouco conta com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares.

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 os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas 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, podendo gerar prejuízos aos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Devedoras, na seguinte proporção: (i) o valor total da Emissão das Notas Comerciais Stone IP deverá corresponder a 58,00% (cinquenta e oito por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade de Notas Comerciais Stone IP deverá corresponder a 58,00% (cinquenta e oito por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos; e (ii) o valor total da Emissão das Notas Comerciais STNE deverá corresponder a 42,00% (quarenta e dois por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade de Notas Comerciais STNE deverá corresponder a 42,00% (quarenta e dois por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de pagamento das Despesas pelas Devedoras

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso as Devedoras não realizem a recomposição do Fundo de Despesas e/ou o pagamento das Despesas diretamente, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares, o que poderá afetar negativamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que as Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei n.º 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares, caso necessário, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares.

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, trazendo perdas aos Investidores Profissionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na constituição e na formalização dos Termos de Emissão ou das CCI podem ensejar a contestação de sua regular constituição pelas Devedoras ou por terceiros, acarretando o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Securitizadora:

A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, emitidas pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia geral de Titulares pelos Titulares, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda digital de documentos pelo Custodiante;

A Securitizadora contratará o Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco da não realização da carteira de ativos

A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares, os Titulares poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relativos à responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei n.º 14.430, a totalidade do patrimônio da Securitizadora 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. Na data base de 31 de março de 2023, o capital social da Securitizadora era dividido em 8.401.200 ações (7.927.248 em 31 de março de 2023), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999.000,00 em 31 de março de 2023, totalmente integralizado, que corresponde a, aproximadamente, 22,99% (vinte e dois e noventa e nove por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares e, conseqüentemente, os Titulares não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Crescimento da Securitizadora e de seu capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Securitizadora 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 n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, 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 adversamente o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Securitizadora 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 Securitizadora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Registro da CVM

A Securitizadora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei n.º 14.430, e sua atuação depende do registro como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Securitizadora 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado a fornecedores da Securitizadora

A Securitizadora 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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-

los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Securitizadora, 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos relacionados às Devedoras e ao setor de atuação das Devedoras:

A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado brasileiro e mundial tiveram e poderão ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais das Devedoras

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o do COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção dos CRI.

Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, pode afetar adversamente os negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais das Devedoras.

Com relação aos estabelecimentos credenciados clientes das Devedoras, a disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente suas operações. Por exemplo, a necessidade de adoção de medidas de distanciamento social pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios dos referidos estabelecimentos credenciados e das Devedoras, dispensas temporárias de colaboradores, além de interrupções nos seus negócios, o que pode afetar adversamente a operação das Devedoras.

No que diz respeito às Devedoras, o efeito adverso na economia global e brasileira ocasionado pelo surto de doenças transmissíveis, como o do COVID-19, pode afetar sua capacidade financeira e solvência. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos seus respectivos clientes, afetando negativamente os resultados das Devedoras e/ou provocando perdas patrimoniais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As Devedoras estão sujeitas a riscos de liquidez que podem afetar suas operações e seus resultados

A manutenção de nível de liquidez adequado é fundamental para os negócios das Devedoras, possibilitando que suas obrigações perante clientes sejam honradas e evitando que escassez de caixa gere dificuldades em honrar seus passivos. Caso, por qualquer motivo, haja um problema de liquidez e/ou de fluxo de caixa, levando a um desenquadramento ou descasamento entre

ativos e passivos, inclusive considerando-se os diferentes prazos de liquidação de operações de clientes, as Devedoras poderão não ser capazes de cumprir com suas obrigações financeiras perante clientes, o que poderá afetar negativamente as Devedoras e, conseqüentemente, as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A incapacidade de obter financiamento

As Devedoras continuam a depender do acesso contínuo a crédito para financiar suas operações. A incapacidade de captar recursos nos mercados de dívida de longo ou de curto prazos ou de contratar operações de recompra ou empréstimos de valores mobiliários pode causar efeito adverso relevante sobre a liquidez das Devedoras. O acesso a crédito em valores adequados para prover recursos às atividades das Devedoras pode ser prejudicado por fatores que as afetem especificamente ou que afetem o setor de serviços financeiros em geral. Por exemplo, os credores poderiam vir a desenvolver uma percepção negativa das perspectivas financeiras de longo ou de curto prazos das Devedoras e restringir o acesso a financiamento pelas Devedoras, (i) se estas incorrerem em grandes prejuízos em decorrência de determinadas operações de renegociação, (ii) se os seus níveis de atividade comercial diminuïrem, (iii) se as autoridades regulatórias tomarem medidas significativas contra as Devedoras ou (iv) se as Devedoras identificarem que qualquer de seus profissionais se envolveu com atividades não autorizadas, ilegais ou desabonadoras.

A capacidade de tomar empréstimos nos mercados de dívida também pode ser prejudicada por fatores que não são específicos às Devedoras, tais como instabilidades dos mercados financeiros e de capitais ou visões negativas sobre as perspectivas dos setores de atuação das Devedoras ou da indústria de serviços financeiros de modo geral.

Caso as Devedoras sejam incapazes de tomar empréstimos para que consigam honrar com seus vencimentos, as Devedoras poderão ter que vender ativos. Em determinados ambientes de mercado, como períodos em que o mercado está incerto ou volátil, a liquidez geral do mercado pode ser reduzida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Inadimplência (default) dos emissores de cartão

Nas operações de adquirência, os emissores de cartão têm a obrigação de efetuar o pagamento às instituições de pagamento dos valores relativos às transações realizadas pelos portadores dos cartões por eles emitidos, valores estes que serão pagos pelas instituições de pagamento aos estabelecimentos comerciais credenciados.

Os emissores de cartão podem descumprir com suas obrigações financeiras devido a regimes concursais (tais como liquidação extrajudicial, Regime de Administração Especial Temporária - RAET e falência), falta de liquidez, falha operacional, inadimplência do portador de cartão, ou outras razões. Além disto, fatores macroeconômicos como, por exemplo, aumento na taxa de inflação, nível de desemprego e taxa de juros podem afetar negativamente as condições econômico-financeiras dos emissores de cartão.

Estas situações podem impedir os emissores de adimplir com as suas obrigações junto às Devedoras, ocasionando um problema de liquidez nas Devedoras, e gerando perdas.

Ademais, caso haja uma inadimplência por parte dos emissores de cartão em relação à sua obrigação financeira, as Devedoras podem ser responsabilizadas, por meio de decisão judicial, a efetuar o pagamento aos estabelecimentos comerciais sem o recebimento dos valores por parte do emissor de cartão.

O descumprimento da obrigação de um emissor de cartão, a depender do volume financeiro, poderá causar efeitos materiais adversos nas condições econômico-financeiras das Devedoras e, conseqüentemente, afetar de maneira adversa os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos dos processos judiciais e administrativos

As Devedoras estão sujeitas a processos judiciais e/ou administrativos relacionados às suas atividades. Uma decisão desfavorável nos processos judiciais e/ou administrativos em curso e/ou que venham a ser movidos contra as Devedoras pode ter um efeito materialmente adverso na reputação, nos negócios, na condição financeira e/ou nos resultados operacionais das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os sistemas das Devedoras ou os sistemas de terceiros podem falhar

As atividades das Devedoras dependem da operação eficiente e ininterrupta de sistemas de tecnologia da informação e telecomunicação.

Os sistemas de tecnologia da informação e de telecomunicação utilizados pelas Devedoras em suas atividades, operados pelas próprias Devedoras ou por terceiros, integram uma variedade de redes e sistemas operacionais e podem sofrer interrupções, violações ou serem danificados por eventos imprevistos ou falhas, inclusive aquelas causadas por terceiros, devido a fatores alheios ao seu controle (tais como falhas humanas, incêndio, desastres naturais, falta de energia, falha nos sistemas de telecomunicação ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, como por exemplo, ataques cibernéticos de hackers), causando um efeito adverso relevante nas operações das Devedoras.

Além disso, os serviços prestados pelas Devedoras devem estar totalmente integrados a uma variedade de redes e sistemas operacionais, bem como a provedores de internet, e o sistema de tecnologia que permite que os comerciantes aceitem cartões de pagamento deve estar conectado com redes móveis oferecidas por provedores de telecomunicações e terceiros prestadores de serviços de celular que utilizam tais sistemas operacionais. Quaisquer alterações em tais sistemas e redes que possam degradar a funcionalidade dos serviços das Devedoras, impõem custos ou requerimentos e/ou favorecem os competidores das Devedoras.

As Devedoras também utilizam plataformas bancárias para processar algumas de suas transações. Caso existam quaisquer problemas ou interrupções em tais plataformas, os usuários podem ficar impossibilitados de completar suas transações, o que pode afetar de forma adversa relevante os negócios das Devedoras.

A ocorrência dos eventos previamente citados pode gerar falhas, interrupções nos serviços prestados ou erros na captura, no processamento de transações comerciais, ou na liquidação destas transações, prejudicando as receitas, a contabilização financeira, bem como a capacidade operacional dos negócios das Devedoras, causando efeito adverso e relevante em seus resultados operacionais, a seus clientes e a sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos legais e regulatórios são inerentes e substanciais aos negócios das Devedoras

As Devedoras e suas controladas estão sujeitas a uma extensa regulamentação por parte de órgãos governamentais e autorreguladoras nas jurisdições em que operam.

Os principais riscos relacionados à regulação dos setores em que as Devedoras atuam consistem na emissão de novas leis, resoluções do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), normas emitidas pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), regulamentos e alterações tributárias que vierem a ser editados para alterar a regulamentação do setor de meios de pagamento no Brasil. O descumprimento de determinadas leis ou regulamentações atuais ou futuras podem expor as Devedoras a responsabilidades que podem causar um efeito adverso relevante, bem como alterar substancialmente as regras do setor, impactando os negócios desempenhados pelas Devedoras.

A atividades desempenhadas pelas Devedoras estão sujeitas a leis e regulamentações brasileiras sobre pagamentos eletrônicos, principalmente a Lei n.º 12.865, de 9 de outubro de 2013, conforme alterada, e a Resolução do BACEN n.º 80, de 25 de março de 2021, conforme alterada. Dada a relevância do setor de meios de pagamento no decorrer dos últimos anos, o BACEN editou diversos normativos relacionados ao mercado de pagamentos, visando aumentar o uso de meios eletrônicos de pagamentos, ampliar a competitividade no setor, reforçar a governança no mercado, incentivar a oferta e a diferenciação de produtos ao consumidor e reforçar o uso de cartões como instrumento de pagamento.

Se as Devedoras não cumprirem os requisitos legais e regulatórios em vigor, poderão ser impedidas de realizar suas atividades regulamentadas e poderão ser: (i) obrigadas a pagar multas substanciais (incluindo multas por transação) e restituição de seus lucros; (ii) alterar suas práticas comerciais; ou (iii) submetidas a regimes especiais de intervenção e de liquidação extrajudicial, assim como qualquer uma de suas subsidiárias para as quais as licenças possam ser concedidas no futuro.

Podem ser editadas normas que alterem a regulamentação de meios eletrônicos de pagamento, assim como podem ser desenvolvidas interpretações diversas a respeito destas, que podem afetar as atividades das Devedoras de forma adversa e relevante, afetando, por consequência, a realização de seus negócios, especialmente tendo em vista que a regulamentação de meios eletrônicos de pagamento vem sendo discutida pelo BACEN e pelo governo brasileiro.

Além disso, referida regulamentação está sujeita a constantes mudanças. As normas do governo brasileiro e suas intervenções podem afetar negativamente as operações e rentabilidade das Devedoras e de suas controladas. Leis e regulamentos existentes podem sofrer alterações, sua aplicação e interpretação também estão sujeitas a mudanças, e novas leis e regulamentos podem ser adotados. As Devedoras e suas controladas podem ser negativamente afetados por mudanças na regulamentação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As Devedoras podem não ser capazes de prevenir que seus diretores, empregados ou terceiros atuando em nome das Devedoras possam se envolver em situações caracterizadas como corrupção, de lavagem de dinheiro ou outras práticas ilícitas ou inadequadas no Brasil ou em outras jurisdições, o que pode expor as Devedoras a sanções administrativas e judiciais, assim como causar um efeito material adverso nas Devedoras

As Devedoras estão sujeitas à legislação brasileira de combate à corrupção e à legislação de foco similar dos outros países onde possui filiais e operações, bem como outras leis

anticorrupção e regimes regulatórios com escopo transnacional. Essas leis exigem a adoção de procedimentos específicos para mitigar o risco de que qualquer pessoa que atue em nome das Devedoras ofereça uma vantagem indevida a um agente público, a fim de obter benefícios de qualquer natureza. Além disso, leis como a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior dos EUA (U.S. Foreign Corrupt Practices Act) e a Lei Anticorrupção Brasileira exigem que as Devedoras, entre outras coisas, institua políticas e procedimentos destinados a impedir qualquer atividade ilegal ou imprópria relacionada à corrupção envolvendo entidades ou funcionários governamentais, a fim de garantir uma vantagem comercial e exige que mantenhamos livros e registros precisos e um sistema de controles internos para garantir a exatidão dos livros e registros das Devedoras e impedir atividades ilegais. As Devedoras também são obrigadas a cumprir as leis e regulamentações aplicáveis contra lavagem de dinheiro, antiterrorismo e outras leis e regulamentações, nas jurisdições em que opera. Essas leis e regulamentos exigem às Devedoras, dentre outros, adotar e impor políticas e procedimentos de "Know your Customer" e relatar transações suspeitas e de alto valor às autoridades regulatórias aplicáveis. Essas leis e regulamentações tornaram-se cada vez mais complexas e detalhadas, exigindo sistemas aprimorados e equipes profissionais de monitoramento e de compliance, tornando-se objeto de intensa supervisão regulatória.

Caso as políticas e procedimentos das Devedoras destinados a impedir corrupção, lavagem de dinheiro e entre outras práticas ilícitas não sejam capazes de impedir ações voluntárias ou omissivas de seus administradores, funcionários ou terceiros que atuem em nome das Devedoras, as agências reguladoras aplicáveis, às quais as Devedoras encontram-se sujeitas, possuem o poder e autoridade para impor multas e outras penalidades.

As Devedoras não podem assegurar que seus processos de governança, de gerenciamento de riscos, de compliance, auditoria e controles internos serão capazes de prevenir, detectar ou remediar todos os comportamentos incompatíveis com os requisitos legais aplicáveis ou seus próprios padrões éticos ou de compliance e qualquer deficiência ou violação, o que poderá expor as Devedoras a sanções, penalidades regulatórias, processos civis ou criminais, reivindicações fiscais, perdas monetárias, erros ou ajustes contábeis, danos à reputação ou outros efeitos adversos. A percepção ou alegações de que as Devedoras, seus funcionários, afiliados ou outras pessoas ou entidades associadas tenham se envolvido em qualquer conduta imprópria podem causar danos significativos à sua reputação e outros efeitos adversos, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares.

Foram amplamente divulgados diversos casos envolvendo fraude ou outras condutas ilícitas por parte de empregados do setor das Devedoras nos últimos anos, e as Devedoras estão sujeitas a que tais condutas ilícitas possam ser cometidas e prejudiquem os seus negócios. Condutas ilícitas podem ser cometidas no futuro por indivíduos contratados pelas Devedoras. Por exemplo, esses riscos podem incluir a vinculação das Devedoras a operações que excedam os limites autorizados ou apresentem riscos inaceitáveis, ou ainda no desconhecimento pelas Devedoras de atividades não autorizadas ou malsucedidas, o que, em qualquer dos casos, pode vir a acarretar riscos ou prejuízos desconhecidos e não gerenciados. Esses riscos podem incluir violações dos atuais processos e procedimentos regulatórios, fiscais e administrativos. Tais condutas ilícitas podem também envolver o uso ou divulgação inadequada de informações privilegiadas, o que poderia resultar em sanções e sérios danos financeiros ou na reputação das Devedoras. Qualquer quebra da confiança dos clientes das Devedoras em decorrência de uma conduta ilícita de um empregado poderá prejudicar a capacidade das Devedoras de atrair e manter clientes. Não é sempre possível impedir a conduta ilícita de um empregado e as

precauções que as Devedoras adotam para identificar e impedir esta atividade poderão não ser eficazes em todos os casos. As políticas e procedimentos das Devedoras destinados a impedir suborno e outras práticas corruptas por seus funcionários e agentes, podem não eliminar completamente as instâncias por outras partes para se envolver em lavagem de dinheiro e outras atividades ilegais ou impróprias, ou não pode impedir seus funcionários e agentes de se envolverem em transações ilícitas. Tais procedimentos e controles podem não ser completamente eficazes na prevenção às contrapartes de usar as relações estabelecidas com as Devedoras para o ato de corrupção.

Se as Devedoras estiverem associadas ou até mesmo se forem acusadas de estar associadas ou tornarem-se partes em práticas de corrupção, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas, sua reputação poderá ser prejudicada e/ou ficar sujeita a multas, sanções e/ou cumprimento legal. Qualquer um deles poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas. Na medida em que as Devedoras deixarem de cumprir integralmente as leis e regulamentações aplicáveis, as agências governamentais aplicáveis às quais as Devedoras se reportam têm poder e autoridade para impor multas e outras penalidades, incluindo a revogação de licenças.

Se as Devedoras estiverem associadas ou tornarem-se partes, ou forem acusadas de estarem associadas ou participando de lavagem de dinheiro, financiamento de terrorismo ou outras práticas ilegais, ou se as Devedoras figurarem como réis ou investigadas em investigações relacionadas à corrupção, sua reputação poderá ser adversamente afetada e/ou as Devedoras poderão sofrer multas, sanções e/ou execução legal, qualquer uma das quais podem ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

As Devedoras podem ter dificuldades em receber valores de clientes inadimplentes, o que pode afetar negativamente as Devedoras

Quando os clientes das Devedoras se tornam inadimplentes, o único recurso, depois de esgotar todas as medidas de cobrança extrajudicial, é executar a respectiva garantia. Ao lidar com devedores em situação financeira crítica, a recuperação desses empréstimos também pode estar sujeita a processos de insolvência, nos quais a reivindicação das Devedoras pode ser alocada após os demais credores considerados preferenciais, tais como funcionários e autoridades fiscais. Além disso, uma vez que seja obtida uma sentença judicial, a execução da sentença para obter a garantia para venda envolve frequentemente obstáculos adicionais. Considerando os procedimentos aplicáveis em processos judiciais para cobrança de dívidas e a baixa liquidez em certos mercados, as Devedoras podem não conseguir executar as garantias, o que pode afetar adversamente a condição financeira e resultados de operações das Devedoras e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Falha em proteger adequadamente as Devedoras contra os riscos relacionados à segurança cibernética pode afetar material e adversamente as Devedoras

As Devedoras podem enfrentar vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando, a: penetração dos sistemas e plataformas de tecnologia da informação, por terceiros, infiltração de malware (como vírus de computador) nos sistemas das Devedoras, contaminação

(intencional ou acidental) de nossas redes e sistemas por terceiros com quem as Devedoras trocam dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou proprietários por pessoas dentro ou fora das organizações das Devedoras e ataques cibernéticos que causam degradação de sistemas ou indisponibilidade de serviço que podem resultar em perdas de negócios pelas Devedoras.

As Devedoras podem não ser capazes de proteger com sucesso seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação contra tais ameaças. Nos últimos anos, sistemas de computador de empresas e organizações têm sido alvos não apenas de criminosos cibernéticos, mas também de ativistas e Estados. As Devedoras têm sido e continuam sujeitas a uma série de ataques cibernéticos, como negação de serviço, malware e phishing. Os ataques cibernéticos podem dar origem à perda de quantidades significativas de dados de clientes e outras informações sensíveis, bem como níveis significativos de ativos líquidos (incluindo dinheiro). Além disso, os ataques cibernéticos podem dar origem à inutilização dos sistemas de tecnologia da informação usados para atender os clientes das Devedoras. Como as tentativas de ataques continuam a evoluir em escopo e sofisticação, as Devedoras podem incorrer em custos significativos em sua tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou corrigir qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou em comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes. Caso as Devedoras não consigam gerenciar efetivamente o risco de segurança cibernética, por exemplo, deixando de atualizar os seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação das Devedoras e afetar negativamente seus resultados operacionais, condições financeiras e perspectivas por meio do pagamento de indenizações a clientes, multas regulatórias e multas e/ou pela perda de ativos. Além disso, as Devedoras também podem estar sujeitas a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação dependem de infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente as suas capacidades de atender seus clientes. As Devedoras têm capacidade limitada de proteger seus sistemas de tecnologia da informação contra os efeitos adversos desse ataque cibernético.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A forte concorrência, cada vez mais intensa dentro do Sistema de Pagamentos Brasileiro, ou em métodos alternativos de pagamento, pode afetar adversamente os negócios das Devedoras

O mercado de meios de pagamento é altamente competitivo. Outros prestadores destes serviços estabeleceram uma participação de mercado considerável. Os principais concorrentes no setor de atuação do grupo econômico das Devedoras incluem adquirentes convencionais, como afiliadas de instituições financeiras e empresas de meio de pagamentos já consolidadas, e processadores de meios de pagamento não convencionais que possuem recursos financeiros significativos e desenvolvem diferentes tipos de serviços.

As Devedoras também podem enfrentar a concorrência de instituições financeiras convencionais e consolidadas, como instituições provedoras de crédito que possuem recursos financeiros significativos e experiência no setor de crédito brasileiro.

Além disso, alguns de seus concorrentes são controlados, exclusivamente, de forma individual, por grandes instituições bancárias, das quais podem se beneficiar da infraestrutura tecnológica e de backoffice, reduzindo o custo de suas operações, e possibilitando que ofereçam taxas reduzidas aos seus clientes. O resultado das Devedoras depende da manutenção e expansão da sua base de clientes cuja margem de contribuição seja positiva, ou seja, clientes lucrativos. Caso tais concorrentes reduzam de forma material as taxas cobradas pelos serviços prestados

e produtos oferecidos, as Devedoras precisarão repactuar suas taxas, e, com isso, reduzir seus custos ou encontrar novas formas de rentabilizar seus clientes para manter sua margem de lucro.

As atividades desempenhadas pelas Devedoras dependem de um controle assertivo de seus custos pois estão sujeitas a custos de transação fixos relacionados aos sistemas de pagamento. Tais fatores podem ter um efeito adverso relevante nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais das Devedoras e, por consequência, poderão afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A incapacidade das Devedoras de acompanhar tendências de mercado e oferecer novas modalidades de pagamento pode afetar de forma adversa relevante seus negócios

O setor de meios de pagamento deve constantemente acompanhar as mudanças de expectativas dos estabelecimentos comerciais e dos portadores de cartão, bem como os avanços tecnológicos. É esperado que novas modalidades de pagamentos, associadas às novas tecnologias, sejam desenvolvidas e implementadas a fim de atender à demanda dos portadores por facilidade, rapidez e segurança.

As Devedoras podem não ser capazes de acompanhar os recursos financeiros e operacionais que os seus concorrentes venham a utilizar para desenvolver novas tecnologias e serviços (ex: novos sistemas de pagamento) e/ou aprimorar as funcionalidades operacionais e serviços existentes. Caso sejam bem-sucedidos, os esforços de desenvolvimento realizados pelos concorrentes das Devedoras podem tornar os serviços prestados pelas Devedoras obsoletos e resultar no enfraquecimento da procura pelos seus clientes e, conseqüentemente, na redução da sua base de clientes. Como agravante, a adoção de novas tecnologias pode requerer novas habilidades, exigindo esforços significativos para requalificar, treinar, contratar e reter funcionários em geral e, especificamente, os melhores talentos.

Caso as Devedoras não consigam acompanhar as tendências do setor de meios de pagamento, e as mudanças de preferência dos estabelecimentos comerciais e dos portadores, bem como oferecer novas modalidades de pagamento e implementar novas tecnologias, a situação financeira das Devedoras e o resultado de suas operações poderão ser afetados de maneira adversa e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As Devedoras estão sujeitas a fiscalizações pelas autoridades fiscais, e uma interpretação incorreta pelas Devedoras das leis e regulamentações tributárias pode implicar um efeito material adverso

A elaboração das declarações de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido das Devedoras são feitas com base em estimativas e interpretações de leis e regulamentos tributários complexos, estando sujeita à revisão e fiscalização pelas autoridades fiscais. As regulações tributárias são complexas e sujeitas a diferentes interpretações por parte do contribuinte e das autoridades tributárias governamentais competentes, levando a disputas que, por vezes, estão sujeitas a períodos prolongados de avaliação até que uma resolução final seja alcançada. Ao estabelecer uma provisão para despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e devolução de registros, deve-se fazer julgamentos e interpretações sobre a aplicação dessas leis tributárias complexas. Se o julgamento, as estimativas e as premissas que as Devedoras utilizarem na elaboração de suas declarações fiscais forem

subsequentemente consideradas incorretas, poderá haver um efeito adverso relevante. Em algumas jurisdições, as interpretações das autoridades tributárias são imprevisíveis e frequentemente envolvem litígios, o que introduz mais incertezas e riscos quanto à despesa com tributos. Despesas adicionais com tributos poderiam afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A instabilidade cambial pode afetar negativamente as Devedoras

A moeda brasileira tem sido objeto de frequente desvalorização nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central autorizou a taxa de câmbio flutuante do real frente ao dólar americano e, durante este período, a taxa de câmbio do real e do dólar sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo deste período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou várias políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercados de câmbio duplo e um sistema de taxa de câmbio flutuante. A depreciação do real ocorrendo em períodos mais curtos de tempo resultou em variações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar dos EUA e outras moedas. Em 31 de dezembro de 2014, a taxa de câmbio do real/dólar americano relatada pelo Banco Central foi de R\$2,66 por US\$1,00. Em 2015, devido às más condições econômicas no Brasil e instabilidade política desenfreada, o real desvalorizou a uma taxa muito mais elevada do que nos anos anteriores. Em 24 de setembro de 2015, o real caiu para o nível mais baixo desde a introdução da moeda, em R\$4,19 por US\$1,00. Globalmente, em 2015, o real depreciou 47,0%, atingindo R\$3,90 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2015. Em 2016, o real continuou a flutuar, principalmente como resultado da instabilidade política do Brasil, e, em última análise, apreciou 16,5% ano-a-ano contra o dólar americano em 31 de dezembro de 2016 para R\$3,26 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$3,31 por US\$1,00, refletindo uma depreciação de 1,5% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2016. Em 31 de dezembro de 2018, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$3,87 por US\$1,00, refletindo uma depreciação de 17,1% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2017. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$ 4,03 por US\$1,00, refletindo uma depreciação de 4,00% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2018. Em 30 de setembro de 2020, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$ 5,64 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio do real / dólar americano foi de R\$ 5,57 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa de câmbio do real / dólar americano foi de R\$ 5,22 por US\$1,00.

Após o início da pandemia da COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e uma crise política. A depreciação do real em relação ao dólar americano criou pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que levaram ao aumento das taxas de juros, ao acesso limitado das empresas brasileiras aos mercados financeiros estrangeiros e levou à adoção de políticas de recessão pelo governo brasileiro. A depreciação do real pode também, no contexto de uma desaceleração econômica, levar à diminuição das despesas dos consumidores, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia brasileira como um todo. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras pode levar a uma deterioração das contas cambiais brasileiras, bem como a atenuar o crescimento impulsionado pela exportação. Dependendo das circunstâncias, tanto a depreciação quanto a

valorização do real poderiam afetar materialmente e adversamente o crescimento da economia brasileira. As Devedoras não podem garantir que o real não continuará a apreciar ou depreciar substancialmente contra o dólar no futuro. Os custos das Devedoras são denominados principalmente em reais. A depreciação do real contra o dólar americano pode gerar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, o que pode afetar negativamente a economia brasileira como um todo e causar um efeito adverso sobre as Devedoras e, conseqüentemente, em suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A capacidade dos clientes e contrapartes das Devedoras realizarem pagamentos pontuais pode ser comprometida pelas restrições de liquidez no Brasil

A economia brasileira tem estado sujeita a vários desenvolvimentos ou condições que afetaram significativamente a disponibilidade de crédito. Por exemplo, a partir de 2008, a crise econômica que afetou os mercados desenvolvidos nos Estados Unidos e na Europa (particularmente na Grécia, Espanha, Itália e Portugal) reduziu significativamente a confiança do investidor globalmente. Desde então, os indicadores econômicos nos mercados desenvolvidos vêm melhorando gradativamente. Essa recuperação foi afetada por vários fatores, incluindo a incerteza resultante da eleição do Sr. Donald Trump como presidente dos EUA e da vitória do Brexit no Reino Unido e, no caso do Brasil, a perda de seu rating de crédito soberano grau de investimento pelas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA, Standard & Poor's, Moody's e Fitch. Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito soberano do Brasil em BB. A Standard & Poor's rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil de BBB- para BB-plus em setembro de 2015, posteriormente reduzindo para BB em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando as dificuldades fiscais do Brasil e a contração econômica com sinais de piora da situação de crédito. Em dezembro de 2015, a Moody's colocou o rating de crédito de dívida soberana Baa3 do Brasil em revisão e rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil em fevereiro de 2016 para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional nos números de endividamento do Brasil em meio a uma recessão e ambiente político desafiador. Fitch rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB-plus com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e recessão pior que o esperado, e rebaixou ainda mais o rating de crédito soberano do país em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating de longo prazo para a dívida soberana do Brasil para BB-, citando uma formulação de políticas menos oportuna e eficaz, e um risco de maior incerteza política após as eleições de 2018 no Brasil. A Fitch também manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB, mas com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas às dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19. A continuação da atual recessão brasileira e a incerteza política podem levar a novos rebaixamentos de ratings. Qualquer rebaixamento adicional dos ratings de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e pode afetar adversamente as Devedoras. Esses eventos em andamento podem afetar negativamente as capacidades das Devedoras e a capacidade de outros bancos brasileiros de obter financiamento nos mercados de capitais globais, bem como enfraquecer a recuperação e o crescimento das economias brasileira e/ou estrangeira e causar volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, para controlar a inflação em geral, o governo brasileiro manteve uma política monetária

restritiva, com altas taxas de juros associadas, e limitou o crescimento do crédito. A combinação desses desenvolvimentos tornou difícil, às vezes, que certas empresas e instituições financeiras no Brasil obtenham dinheiro e outros ativos líquidos e resultaram no fracasso de várias instituições financeiras mais fracas no Brasil. Além disso, as preocupações quanto à estabilidade de algumas instituições financeiras causaram transferências significativas de depósitos de bancos menores para bancos maiores desde o início de 1995. Nenhuma garantia pode ser dada de que o desenvolvimento da economia brasileira não afetará negativamente a capacidade de algumas contrapartes das Devedoras em efetuar pagamentos tempestivos de suas obrigações, o que pode afetar negativamente a capacidade das Devedoras de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Uma crise de liquidez no Brasil pode afetar de forma adversa as Devedoras

Uma crise internacional ou doméstica pode implicar uma fuga de capitais do Brasil e/ou provocar o Banco Central do Brasil a aumentar drasticamente a taxa de juros, o que pode resultar em uma crise de liquidez no mercado brasileiro. Qualquer crise de liquidez pode implicar a escassez de fundos e de ativos líquidos entre as companhias e instituições financeiras no Brasil, o que pode prejudicar o mercado de crédito e os negócios das Devedoras. Qualquer evento adverso aplicável à economia brasileira pode direta ou indiretamente restringir a habilidade dos clientes das Devedoras de adimplirem os seus débitos e/ou afetar de forma adversa as Devedoras, o que pode afetar negativamente suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

As Devedoras estão sujeitas a riscos associados ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetadas adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, uma lei abrangente de proteção de dados que estabelece os princípios e obrigações gerais que se aplicam a vários setores econômicos e relações contratuais (Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 - "LGPD").

A LGPD estabelece regras detalhadas para a coleta, uso, processamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais em todos os setores econômicos, independentemente se dados foram coletados em um ambiente digital ou físico.

O Poder Executivo Federal emitiu o decreto n.º 10.474 de 26 de agosto de 2020 ("Decreto n.º 10.474"), que aprovou a estrutura regulatória e a nomeação de funções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), que é a entidade responsável por regular e fiscalizar a aplicação da LGPD e demais leis de proteção de dados, bem como impor sanções em caso de descumprimento das normas e obrigações legais. O Decreto n.º 10.474 entrou em vigor em 6 de novembro de 2020, data da publicação do presidente da ANPD no Diário Oficial da União.

O tratamento de dados pessoais é uma parte relevante das atividades das Devedoras. Caso as Devedoras não consigam adequar seus processos e implementar as medidas necessárias ao pleno cumprimento da LGPD, ou caso as Devedoras violem direitos dos titulares dos dados por elas tratados, as Devedoras poderão, no futuro, estar sujeitas a penalidades administrativas aplicadas pela ANPD, conforme previsto em lei, incluindo (i) avisos legais e a adoção de medidas corretivas, (ii) multa simples ou diária de até 2% do faturamento das empresas ou do grupo até o limite de R\$ 50,00 milhões por infração, (iii) publicação da infração após a

comprovação de sua ocorrência, (iv) bloqueio e a solicitação para apagar os dados pessoais envolvidos na infração, e (v) eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração.

Em caso de reincidência, poderão ser aplicadas penas mais severas, como a suspensão do funcionamento da base de dados ou o tratamento dos dados pessoais a que se refere a violação por um período máximo de seis meses, podendo ser prorrogado por igual período, até que o erro que deu origem à violação seja retificado pelo controlador e a proibição total ou parcial de realizar atividades de processamento de dados seja encerrada.

Além disso, as Devedoras poderão ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos, inclusive causados por terceiros que processam dados pessoais para as Devedoras, sendo solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias e demais terceiros atuando em seu nome, em razão de não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Adicionalmente, em função do tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, as Devedoras e suas controladas também estão sujeitas às sanções da GDPR (General Data Protection Regulation ou Regulamento Geral de Proteção de Dados), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018, na medida em que o banco e/ou suas controladoras realizem o tratamento de dados pessoais no contexto de atividades de um estabelecimento localizado na União Europeia ou quando ofereçam produtos e serviços direcionados a pessoas naturais localizadas na União Europeia. A GDPR inclui disposições sobre direitos dos titulares de dados pessoais, princípios aplicáveis aos tratamentos de dados pessoais, as bases legais que autorizam o tratamento de dados pessoais em termos exaustivos, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos, as transferências internacionais de dados pessoais, o papel das autoridades de supervisão, dentre outras disposições. O descumprimento das determinações estabelecidas neste Regulamento, pode acarretarem multas que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pelas Devedoras, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderá acarretar multas elevadas para as Devedoras, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades. A eventual aplicação de penalidades e a responsabilização civil por danos causados a titulares em razão do descumprimento da LGPD poderão ter um efeito adverso não só nos resultados operacionais das Devedoras, mas em sua reputação junto aos clientes e ao mercado.

Por fim, em caso de alterações normativas ou novas diretrizes definidas pela ANPD, as Devedoras poderão incorrer em custos materiais para adequar seus sistemas, procedimentos e controles internos a fim de adotar medidas suficientes para proteger os dados pessoais que gerencia e armazena e/ou para manter a conformidade com a LGPD, o que poderá ter um efeito adverso em seus resultados operacionais e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

As Devedoras e sociedades do seu grupo societário envolvem-se rotineiramente em transações com partes relacionadas que podem apresentar conflitos de interesse e tais transações podem não criar valor para as Devedoras na mesma medida em que podem criar para suas subsidiárias

As Devedoras realizam transações com outras entidades do Grupo no curso normal dos negócios das Devedoras, incluindo financiamentos e contratos comerciais e de serviços. É provável que as Devedoras continuem a se envolver em transações com partes relacionadas e, em vista dessa estratégia, não podemos garantir que tais transações não serão processadas em situações de conflito de interesses ou se gerarão valor para as Devedoras, o que pode afetar negativamente suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito das Devedoras

A concessão do crédito às Devedoras foi baseada exclusivamente na análise de suas situações comerciais, econômicas e financeiras, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento das Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e das Devedoras

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 Securitizadora e das Devedoras.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras 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 Securitizadora e das Devedoras e, conseqüentemente, em suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 Securitizadora e das Devedoras

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram 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 incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

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 Securitizadora, e também sobre as Devedoras, 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 Securitizadora e das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedoras 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 Securitizadora e das Devedoras e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações das Devedoras relativas aos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 das Devedoras dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 outros países de economia emergente, bem como os 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 Securitizadora. 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 Securitizadora e as Devedoras.

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, trazendo eventual prejuízo aos Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no

valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, o que desencadeou um processo inflacionário sobre commodities, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e das Devedoras, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Alterações nos regimes tributários e fiscais podem afetar de forma adversa as Devedoras e os mercados nos quais opera

O governo brasileiro regularmente promulga alterações aplicáveis aos regimes tributários e fiscais aos quais as Devedoras e seus clientes são sujeitos. Tais alterações incluem mudanças na alíquota dos tributos aplicáveis e, ocasionalmente, a promulgação de tributos temporários, cujos rendimentos são destinados para fins governamentais específicos. Os efeitos dessas alterações e quaisquer outras alterações resultantes da promulgação de eventual reforma tributária que venha a ser aprovada não podem ser quantificados e não há garantia de que tais reformas não podem ter um efeito adverso sobre os negócios das Devedoras. Além disso, tais mudanças podem gerar incertezas no sistema financeiro, aumentando o custo de empréstimos e contribuindo para o aumento da carteira de crédito.

Alterações na política tributária, incluindo a criação de novos tributos, podem ocorrer com relativa frequência e tais mudanças podem ter um efeito adverso sobre a posição financeira das Devedoras ou resultados operacionais. Além disso, o Congresso Nacional do Brasil tem discutido nos últimos anos amplas reformas tributárias no Brasil para melhorar a eficiência da alocação dos recursos econômicos. Prevê-se que as reformas, se adotadas, envolveriam uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluindo relativamente à tributação sobre consumo, a criação de um sistema dual de imposto sobre o valor agregado de bens e serviços que substituiria vários impostos atualmente em vigor. Em relação aos tributos incidentes sobre a renda, há também discussões no legislativo brasileiro que, entre outras alterações, buscam o retorno da tributação sobre dividendos em contrapartida à redução das alíquotas de IRPJ e CSLL incidentes sobre a renda das pessoas jurídicas.

Além disso, as Devedoras não podem prever se as reformas tributárias serão implementadas no futuro. Os efeitos dessas alterações, se promulgadas, e quaisquer outras alterações que possam resultar da promulgação de reformas fiscais adicionais, não podem ser quantificadas com exatidão. Despesas com impostos provenientes de reformas tributárias ou alterações adicionais da legislação tributária podem afetar negativamente as capacidades das Devedoras de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O ambiente político exerceu, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira

Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Esta influência, bem como as condições econômicas e políticas brasileiras, podem afetar de maneira adversa as Devedoras, o que pode afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, que ocasionalmente modificam as políticas monetárias, cambial, creditícia e fiscal do País. Para influenciar o curso da economia do Brasil, controlar a inflação e implementar outras políticas, o Governo tem tomado várias medidas comuns no mercado mundial, inclusive o uso de controles salariais e de preço, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, desvalorizações de moeda, bloqueio ao acesso de contas bancárias, controles do fluxo de capitais, limites sobre importações e congelamento de contas bancárias. Não é possível prever quais medidas ou políticas o Governo poderá adotar ou criar no futuro. Os negócios, situação financeira, receitas, resultados operacionais e perspectivas das Devedoras podem ser prejudicados significativamente por mudanças relevantes nas políticas públicas e regulamentos do Governo, nas esferas federal, estadual e municipal, bem como outros fatores, tais como:

- instabilidade social e política;
- regulação bancária;
- crescimento ou retração da economia brasileira;
- ambiente regulatório;
- flutuação cambial;
- inflação;
- taxas e juros;
- políticas monetárias;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito;
- política fiscal e regime tributário, incluindo alterações na legislação tributária;
- instabilidade social e política;
- reduções de salários e níveis de renda;
- aumentos nas taxas de desemprego;
- controles e restrições cambiais sobre remessas para o exterior;
- interpretações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira; e
- outras ocorrências políticas, diplomáticas, sociais ou econômicas no Brasil ou que o afetem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A inflação, e as medidas do governo brasileiro para reduzi-la, podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, atingindo negativamente as Devedoras

O Brasil historicamente experimentou taxas extremamente altas de inflação e, portanto, implementou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo. Em 2015 e 2016, o Brasil experimentou altos níveis de inflação de 10,54% (Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M")) e 7,19% (IGP-M), principalmente devido a condições macroeconômicas desfavoráveis. De acordo com o índice IGP-M, o Brasil registrou uma deflação de 0,53% em 2017 e, uma inflação de 7,54% em 2018. Em 31 de dezembro de 2019, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 7,30%. De acordo com o índice IPCA, os números de 2017, 2018 e 2019 foram, respectivamente, 2,95%, 3,75% e 4,31%. A partir de 30 de setembro, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 3,30%, de acordo com o IGP-M e 3.14% pelo IPCA. Em 31 de dezembro de 2021, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 17,8%, de acordo com o IGP-M e 4,3% pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). Em 31 de dezembro de 2022, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 5,45%, de acordo com o IGP-M e 5,79% pelo IPCA. A inflação e as medidas do governo brasileiro para combatê-la tiveram e podem ter efeitos significativos sobre a economia brasileira e os negócios das Devedoras. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação têm frequentemente incluído a manutenção de uma política monetária apertada com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

O Banco Central do Brasil tem ajustado frequentemente a taxa de juros em situações de incerteza econômica e alcançar objetivos no âmbito da política econômica do governo brasileiro. Medidas futuras do governo brasileiro, incluindo reduções nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio estrangeiro e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem desencadear aumentos na inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer uma inflação ou deflação substancial no futuro, as Devedoras e suas capacidades de cumprir as suas obrigações podem ser adversamente afetadas. Tais pressões também podem afetar a capacidade das Devedoras de acessar os mercados estrangeiros e podem levar a políticas que possam afetar negativamente a economia brasileira e as Devedoras. Além disso, as Devedoras podem não ser capazes de ajustar os preços cobrados dos seus clientes para compensar o impacto da inflação nas despesas das Devedoras, levando a um aumento de suas despesas e uma redução na margem operacional líquida, o que pode afetar negativamente suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As Devedoras estão expostas a certos riscos que são específicos de mercados emergentes e demais mercados

Ao conduzir seus negócios no Brasil, bem como em outros mercados emergentes, as Devedoras estão sujeitas a riscos políticos, econômicos, legais, operacionais e outros que são inerentes à operação nesses países. Esses riscos variam de dificuldades na liquidação de operações em mercados emergentes a uma eventual estatização, desapropriação, controles de preço e demais medidas governamentais restritivas. As Devedoras também enfrentam o risco de que eventuais controles cambiais ou restrições similares impostas por autoridades governamentais estrangeiras possam restringir sua capacidade de converter moeda local recebida ou detida pelas Devedoras nesses países em dólares ou outras moedas, ou ainda na sua capacidade de

remeter tais dólares ou outras moedas para fora desses países. Eventuais controles cambiais e capacidade de conversibilidade de moeda local podem afetar negativamente a capacidade das Devedoras de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, particularmente nos Estados Unidos, China e em mercados emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e o preço de mercado das unidades das Devedoras

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado, em diversos graus, por fatores econômicos e condições de mercado na América Latina e em outros países, incluindo os Estados Unidos, a China e outros mercados emergentes. A crise financeira nos Estados Unidos que emergiu durante o terceiro trimestre de 2008 causou uma recessão econômica global. Mudanças nos preços das ações de emissão de companhias abertas, contração de crédito, deflação, desacelerações econômicas globais, taxas de câmbio flutuantes e inflação podem afetar adversamente, direta ou indiretamente, a economia e os mercados de capitais brasileiros. Crises nos Estados Unidos, China ou em mercados emergentes podem reduzir a demanda dos investidores por valores mobiliários de empresas brasileiras. Além disso, a economia brasileira é afetada pelas condições do mercado internacional e econômicas em geral, especialmente pelas condições econômicas dos EUA, como a recente tensão política entre os Estados Unidos e o Irã e a nova pandemia do COVID-19, que acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Dada a falta de definição em relação ao escopo e época do contágio do COVID- 19, bem como a imposição (ou relaxamento periódico) de medidas de proteção por governos em diversas regiões geográficas, um surto e efeitos causados em uma jurisdição podem causar impacto negativo em todo o mundo financeiro apesar da contenção relativa em outras jurisdições. Esses desdobramentos, bem como possíveis crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou de qualquer outro acontecimento ainda imprevisível, podem afetar adversamente as Devedoras e suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares. Qualquer aumento na taxa de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em investir no mercado de capitais brasileiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa

26. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 26.1. As obrigações assumidas neste Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 26.2. Qualquer alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 26.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Securitização não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 26.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação,

alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

- 26.5. As Partes reconhecem este Termo de Securitização como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.
- 26.6. Para os fins deste Termo de Securitização, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 26.7. As Partes desde já concordam que este Termo de Securitização poderá ser assinado e formalizado fisicamente ou de forma eletrônica, por meio de assinaturas eletrônicas qualificadas dos representantes legais das Partes que sejam titulares de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Medida Provisória n.º 2.220-2, de 24 de agosto de 2001, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.
- 26.7.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, aquele indicado abaixo.
- 26.8. Este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Titulares, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) 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; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (vi) da verificação de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações (a) não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias; e (b) não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.
- 26.8.1. As alterações referidas na Cláusula 26.8 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 artigo 25, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60.

27. COMUNICAÇÕES

- 27.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das

comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14
01455-000 São Paulo, SP
At.: Sra. Flavia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: gestao.imob@opeacapital.com

II. para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano 1052, 13º andar, sala 132 – parte
04534-004 São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi
de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br /
af.assembleias@oliveiratrust.com.br / af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse
último para preço unitário do ativo)

28. LEI DE REGÊNCIA

28.1. Este Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

29. FORO

29.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 2 de agosto de 2023.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



(Página de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Privadas Emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
Cargo: Procurador

Nome: Marcelo Leitão Silveira
Cargo: Diretor

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
Id.: 21.103.062-2
CPF: 111.768.157-25

Nome: Thiago Storoli Lucas
Id.: 45.171.688-7
CPF: 470.335.718-60

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO I

TABELA PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Data de Pagamento	Pagamento de Juros	%tai
01/abr/24	Sim	0,0000%
30/set/24	Sim	0,0000%
31/mar/25	Sim	0,0000%
30/set/25	Sim	0,0000%
31/mar/26	Sim	0,0000%
08/set/26	Sim	100,0000%



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI

CCI STONE IP

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				Data de Emissão: 26 de agosto de 2023			
Local de Emissão: São Paulo – SP.							
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. EMITENTE							
Razão Social: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
Endereço: Rua Hungria 1240							
Complemento	1º andar, conjuntos 12, 13 e 14	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino 215							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
Razão Social: STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.							
CNPJ/MF: 16.501.555/0001-57							
Endereço: Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221							

Complemento	conjunto 2101, 20º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-902
4. TÍTULO							
"Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais em Série Única, para Colocação Privada, da Stone Instituição de Pagamento S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a Stone IP e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							
No mínimo, R\$17.400.000,00 (dezesete milhões e quatrocentos mil reais) e, no máximo, R\$58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, sendo que o valor total será definido conforme demanda apurada por meio de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS							
Passeio: Prédio comercial na Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 20021-280. Os demais empreendimentos encontram-se descritos no Anexo IX ao Termo de Securitização.							
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO							
Prazo e Data de Vencimento	1.104 (um mil e cento e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Stone IP, vencendo-se, portanto, em 3 de setembro de 2026 (" <u>Data de Vencimento Stone IP</u> ").						
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Stone IP não será atualizado monetariamente.						
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Stone IP (ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Stone IP, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 1,30% (um inteiro e três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Sobretaxa Stone IP</u> ", e, em conjunto com a Taxa DI, " <u>Remuneração Stone IP</u> "). A Remuneração Stone IP será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Stone IP (ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Stone IP), desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Stone IP, ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Stone IP imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo pagamento. A Remuneração Stone IP será calculada conforme fórmula descrita na Cláusula 8.11.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP.						
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Stone IP, de amortização extraordinária das Notas Comerciais Stone IP ou de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Stone IP, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP, o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Stone IP será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento Stone IP.						
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Stone IP, de amortização extraordinária das Notas Comerciais Stone IP ou de vencimento antecipado das obrigações						

	<p>decorrentes das Notas Comerciais Stone IP, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Stone IP, a Remuneração Stone IP será paga nas datas de pagamento indicadas abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="863 316 1684 678"> <thead> <tr> <th>Data de Pagamento</th> <th>Pagamento de Juros</th> <th>%tai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27/mar/24</td> <td>Sim</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>26/set/24</td> <td>Sim</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>27/mar/25</td> <td>Sim</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>26/set/25</td> <td>Sim</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>27/mar/26</td> <td>Sim</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>03/set/26</td> <td>Sim</td> <td>100,0000%</td> </tr> </tbody> </table>	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	%tai	27/mar/24	Sim	0,0000%	26/set/24	Sim	0,0000%	27/mar/25	Sim	0,0000%	26/set/25	Sim	0,0000%	27/mar/26	Sim	0,0000%	03/set/26	Sim	100,0000%
Data de Pagamento	Pagamento de Juros	%tai																				
27/mar/24	Sim	0,0000%																				
26/set/24	Sim	0,0000%																				
27/mar/25	Sim	0,0000%																				
26/set/25	Sim	0,0000%																				
27/mar/26	Sim	0,0000%																				
03/set/26	Sim	100,0000%																				
Encargos Moratórios	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																					
8. GARANTIAS																						
A CCI Stone IP não conta com garantias fidejussórias ou reais.																						

CCI STNE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				Data de Emissão: 26 de agosto de 2023			
Local de Emissão: São Paulo – SP.							
Série	1ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral		
1. EMITENTE							
Razão Social: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
Endereço: Rua Hungria 1240							
Complemento	1º andar, conjuntos 12, 13 e 14	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino 215							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
Razão Social: STNE PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 35.767.420/0001-82							
Endereço: Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221							
Complemento	conjunto 1501, 14º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-902
4. TÍTULO							
"Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais em Série Única, para Colocação Privada, da STNE Participações S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a STNE, a Stone IP e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS							

No mínimo, R\$12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais) e, no máximo, R\$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, sendo que o valor total será definido conforme demanda apurada por meio de Procedimento de *Bookbuilding*.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Birmann: Prédio comercial com endereço na Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º), Pinheiros, São Paulo, SP, CEP: 05425-902.

Faria Lima: Prédio comercial com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01451-000.

Os demais empreendimentos encontram-se descritos no Anexo IX ao Termo de Securitização.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Prazo e Data de Vencimento	1.104 (um mil e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais STNE, vencendo-se, portanto, em 3 de setembro de 2026 (" <u>Data de Vencimento STNE</u> ").		
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais STNE não será atualizado monetariamente.		
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais STNE (ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais STNE, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 1,30% (um inteiro e três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Sobretaxa</u> ", e, em conjunto com a Taxa DI, " <u>Remuneração STNE</u> "). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais STNE (ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais STNE), desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais STNE, ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais STNE imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo pagamento. A Remuneração STNE será calculada conforme fórmula descrita na Cláusula 8.11.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE.		
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais STNE, de amortização extraordinária das Notas Comerciais STNE ou de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais STNE, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais STNE será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento STNE.		
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais STNE, de amortização extraordinária das Notas Comerciais STNE ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais STNE nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, a Remuneração STNE será paga nas datas de pagamento indicadas abaixo:		
	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	%tai
	27/mar/24	Sim	0,0000%

		26/set/24	Sim	0,0000%
		27/mar/25	Sim	0,0000%
		26/set/25	Sim	0,0000%
		27/mar/26	Sim	0,0000%
		03/set/26	Sim	100,0000%
Encargos Moratórios	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.			
8. GARANTIAS				
As Notas Comerciais STNE contam com fiança outorgada pela Stone IP, nos termos do Termo de Emissão STNE.				



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek 2235, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 150ª (centésima quinquagésima) emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Privadas emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A." ("Termo de Securitização") e nos demais documentos da Oferta; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pelas Devedoras são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA
OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS
EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A., STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de companhia securitizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, de sua 150ª emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, conforme rito de registro automático, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("CRI", "Oferta" e "Emissão", respectivamente), declara que:

- (i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução CVM 60, será 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 Securitizadora, integrante do patrimônio separado dos CRI, 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; (c) a Fiança (conforme definido no Termo de Securitização (conforme definido abaixo)); e (d) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio separado dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, com base na auditoria jurídica realizada por seus assessores legais, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta, no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Privadas emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização") e dos demais documentos da Oferta, e agirá com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações a serem prestadas no prospecto definitivo da Oferta e dos demais documentos da Oferta; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ou a serem prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

(as assinaturas seguem na página seguinte.)



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA
OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS
EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO V

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA STONE IP

STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 2101, 20º andar, CEP 05425-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 16.501.555/0001-57, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE n.º 35.3.0043932-5, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Sociedade"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Terceira do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para Colocação Privada, da Stone Instituição de Pagamento S.A.", celebrado entre a Sociedade e OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1 com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas notas comerciais que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 150ª emissão da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das notas comerciais emitidas no âmbito do Termo de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção, reforma e locação)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Sociedade									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA STNE

STNE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 1501, 14º andar, CEP 05425-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 35.767.420/0001-82, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE n.º 35.3.0054613-0, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Sociedade"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Terceira do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para Colocação Privada, da STNE Participações S.A.", celebrado entre a Sociedade, a STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 2101, 20º andar, CEP 05425-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.501.555/0001-57, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE n.º 35.3.0043932-5 e OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1 com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas notas comerciais que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 150ª emissão da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das notas comerciais emitidas no âmbito do Termo de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção, reforma e locação)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]



Total destinado no semestre	R\$ [•]
Valor total desembolsado à Sociedade	R\$ [•]
Saldo a destinar	R\$ [•]
Valor Total da Oferta	R\$ [•]

STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjunto 12, 13 e 14, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foram emitidas duas cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária representantes de créditos imobiliários representados (i) pelas notas comerciais da 1ª emissão da STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 2101, 20º andar, CEP 05425-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.501.555/0001-57 ("Stone IP"), emitidas nos termos do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Stone Instituição de Pagamento S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a Stone IP e a Securitizadora ("CCI Stone IP") ("Créditos Imobiliários Stone IP"); e (ii) pelas notas comerciais da 1ª emissão da STNE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso 7221, conjunto 1501, 14º andar, CEP 05425-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.767.420/0001-82 ("STNE"), emitidas nos termos do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da STNE Participações S.A.", celebrado em 2 de agosto de 2023 entre a STNE e a Securitizadora ("CCI STNE" e, em conjunto com a CCI Stone IP, "CCI") ("Créditos Imobiliários STNE" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Stone IP, "Créditos Imobiliários"), declara (a) que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI se encontram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 150ª emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Privadas emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A.", celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações por meio de sua filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 1052, sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão, em 2 de agosto de 2023 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização); e (b) que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada junto à Instituição Custodiante, e o Termo de Securitização encontra-se registrado junto à Instituição Custodiante.



São Paulo, [•] de [•] de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [•]
Cargo: [•]

Nome: [•]
Cargo: [•]



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano 1052, sala 132, CEP 04534-004
Cidade / Estado: Cidade São Paulo / Estado de São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 150ª
Número da Série: única
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: no mínimo, 30.000 (trinta mil) e, no máximo, 100.000 (cem mil)
Espécie: Não aplicável
Classe: Não aplicável
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 1º de março de 2021, 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 [•] de 2023.

(as assinaturas seguem na página seguinte)

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e
Silva
Cargo: Diretor

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO VIII

EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 1º de março de 2021, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 46 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento à CCB, devidamente registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A					
Ativo: CRI					
Série: 106			Emissão: 1		
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71			Quantidade de ativos: 130		
Data de Vencimento: 15/06/2027					
Taxa	de	Juros:	11,25%	a.a.	na base 360.
11,25% a.a. na base 360.					
Status: INADIMPLENTE					
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.					
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.					

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A					
Ativo: CRI					
Série: 116			Emissão: 1		
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00			Quantidade de ativos: 262		
Data de Vencimento: 04/12/2024					
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.					
Status: ATIVO					
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.					
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.					

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A					
Ativo: CRI					
Série: 214			Emissão: 1		
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00			Quantidade de ativos: 23000		
Data de Vencimento: 29/04/2024					

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00	Quantidade de ativos: 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01, 2021.12 a 2022.05 e 2022.05 a 2022.11. Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021 e 2022; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2022; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00	Quantidade de ativos: 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; e - Relatório de Rating da Emissão referente ao 2º e 3º trimestres de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a março de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture e seus respectivos aditamentos devidamente registrados na JUCESP; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2023; - Confirmação do lançamento do	

Empreendimento Imobiliário; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente aos semestres encerrados em dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Demonstrações financeiras auditadas, bem como os índices financeiros apurados pela devedora e verificados pela Securitizadora, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 365

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 27/06/2025

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021 e em julho de 2022; - Balancete semestral da Emissora (JFL Reboças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 366

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 27/06/2025

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021 e em julho de 2022; - Balancete semestral da Emissora (JFL Reboças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 374

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis,	

levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 415

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00

Quantidade de ativos: 35440

Data de Vencimento: 20/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00

Quantidade de ativos: 8860

Data de Vencimento: 20/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 423

Emissão: 12

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 15/04/2037

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (ii) Aval prestado pelos Avalistas, nos termos das Notas Comerciais e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.920.000,00	Quantidade de ativos: 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00	Quantidade de ativos: 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em janeiro de 2023.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.606.000,00	Quantidade de ativos: 15606
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis,	

debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.580.000,00	Quantidade de ativos: 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.

Garantias: (i) Fiança prestado por: **MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON;** (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 30

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 24/08/2037

Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo IA do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por **RENATO FEITOSA RIQUE;** (iv) Aval prestado por **RENATO FEITOSA RIQUE;** (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 28/07/2025

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras das Garantidoras PJ (ASTN PARTICIPAÇÕES e SEI CAYOWAA LTDA) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4º trimestre de 2022; - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (1); - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2); - Atos Societários da Devedora e das Garantidoras devidamente registrado perante a Junta Comercial; - Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais estipulando a Murzim como Fiadora; - ACS (Murzim) arquivada perante a JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, no respectivo RGI competente; - Registro da Cessão Fiduciária, no respectivo RGI competente.

Garantias: (i) Fiança prestado por **ANTONIO SETIN e SEI CAYOWAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA;** (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do imóvel da matrícula 134.024 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Participações nas Sociedades: (a) Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda; e (b) SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades; (v) Fundo de Despesa; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.846.000,00	Quantidade de ativos: 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º T de 2022; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão referente ao ano de 2022; - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea; - Comprovação do registro da garantia nas matrículas alvo da Alienação Fiduciária de Imóvel nos respectivos RGIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.322.000,00	Quantidade de ativos: 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ? CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ? CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretroatável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias ? CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do QMM (115%) pela Securitizadora referente a dezembro de 2022; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) **Cessão Fiduciária:** a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) **Alienação Fiduciária de Quotas:** alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) **Fiança** prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) **Fundo de Reserva.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 64

Volume na Data de Emissão: R\$ 63.696.000.000,00

Quantidade de ativos: 63696

Data de Vencimento: 23/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) **Cessão Fiduciária de:** (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 48

Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00

Quantidade de ativos: 61000

Data de Vencimento: 23/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas

Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 55

Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00

Quantidade de ativos: 12000

Data de Vencimento: 02/10/2023

Taxa de Juros: CDI + 9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação referente ao período findo em Setembro de 2022 à Março de 2023; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Tabas) referente ao exercício social findo em 2022; - Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Avaliação referente aos meses de dezembro de 2022 a abril de 2023.

Garantias: (i) Aval prestado por: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 65

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 06/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 34

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 31/08/2037

Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL e RTD SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL; RTD Londrina/PR e RTD SP.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA ? SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 57

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 12/09/2030

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 51

Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00

Quantidade de ativos: 67000

Data de Vencimento: 30/06/2036

Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2º semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 59

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00

Quantidade de ativos: 7500

Data de Vencimento: 24/09/2029

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão no RTD de Aparecida de Goiânia-GO; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (i) 282.505 registrado no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO e as 11.670, 11.671, 11.672, 11.673, 11.674 e 11.675 registrado na Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Senador Canedo/GO; e (ii) Fiança prestada por: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.790.000,00	Quantidade de ativos: 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00	Quantidade de ativos: 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Arquivamento da ACS da Sociedades na comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 76

Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00

Quantidade de ativos: 13000

Data de Vencimento: 23/08/2032

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Devedora; (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R\$ 50.000,00.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 52

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/10/2028

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.

Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.250.000,00	Quantidade de ativos: 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Aliações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00	Quantidade de ativos: 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00	Quantidade de ativos: 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestador por: EDOARDO GIACOMO TONOLLI; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.850.000,00	Quantidade de ativos: 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00	Quantidade de ativos: 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00	Quantidade de ativos: 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.400.000,00	Quantidade de ativos: 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022 a março de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 1 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 2 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.250.000,00	Quantidade de ativos: 19250
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 265.000.000,00	Quantidade de ativos: 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1º trimestre de 2023.	
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente ao ano de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.

Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 88

Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00

Quantidade de ativos: 52500

Data de Vencimento: 25/06/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios (v) Fundo de Reserva:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 108

Volume na Data de Emissão: R\$ 129.520.000,00

Quantidade de ativos: 129520

Data de Vencimento: 14/05/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.

Garantias: (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 105

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 23/10/2030

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de	

Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.634.000,00	Quantidade de ativos: 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 110
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.250.000,00	Quantidade de ativos: 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<p>Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matrícula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.450.000,00	Quantidade de ativos: 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.300.000,00	Quantidade de ativos: 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda,	

oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 109
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.687.000,00	Quantidade de ativos: 30687
Data de Vencimento: 28/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R\$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R\$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R\$ 1.268.519,17	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de	

todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 89
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.000.000,00	Quantidade de ativos: 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.402.000,00	Quantidade de ativos: 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das parcelas de Remuneração e amortização obrigatória mensal, (VI) Fundo de reserva: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 314.869.000,00	Quantidade de ativos: 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.625.000,00	Quantidade de ativos: 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 137

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MATARAZZO ? MULTIESTRATÉGIA (II) Cessão Fiduciária: (i) A totalidade dos direitos creditórios decorrente do contrato entre a fiduciante e o Banco Bradesco S.A, (ii) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, (iii) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios futuros decorrentes da exploração do subcondimento Mall e do subcondimento estacionamento, (iv) o eventual sobejo da excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e (v) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no anexo II do contrato de alienação fiduciária de imóveis (IV) Fundo de reserva (V) Fundo de Obra (VI) Fundo de Liquidez (VII) Fundo de Despesa	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 187.500.000,00	Quantidade de ativos: 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE ? SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciantes e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000

Data de Vencimento: 23/05/2025
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R\$ 161.233.000,00	Quantidade de ativos: 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00	Quantidade de ativos: 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 148
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.925.000,00	Quantidade de ativos: 11925
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 158
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 29/12/2028
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.849.000,00	Quantidade de ativos: 68849
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/05/2037	
Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazernda Humbergema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 120

Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de nº 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 658.000.000,00	Quantidade de ativos: 658000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 156
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.290.000,00	Quantidade de ativos: 59290
Data de Vencimento: 24/06/2026	

Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIO CASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 160
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente nº 702983-2 do Banco Depositário;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.188.000.000,00	Quantidade de ativos: 48188
Data de Vencimento: 30/09/2031	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação de Lote: A ser constituída (II) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 172
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.697.000,00	Quantidade de ativos: 51697
Data de Vencimento: 14/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 168
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.068.000,00	Quantidade de ativos: 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóvel de matrícula n° 1427, registrado no Registro de Imóveis da 4 Circunscrição, o imóvel de matrícula n° 32.526 registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e o imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (IV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.913.000,00	Quantidade de ativos: 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Cede em garantia os imóveis de matrículas n° 36.589, 24.287 e 14.225 registrados respectivamente no 5° cartório de Registro de Imóveis de SP, no 1° cartório de Registro de Imóveis de SP e no 3 cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 149
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00	Quantidade de ativos: 19000

Data de Vencimento: 22/06/2034
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante, que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00	Quantidade de ativos: 51500
Data de Vencimento: 29/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos Fiadores assim definidos na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de equipamento: Aliena fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.400.000,00	Quantidade de ativos: 38400
Data de Vencimento: 13/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança: Prestada pelo Fiador, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (IV) Seguro: A ser constituída;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do documento: Aliena Fiduciariamente os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do documento: cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 119.000.000,00	Quantidade de ativos: 119000
Data de Vencimento: 26/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Feador: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles definidos como fiadores na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de Participações: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão fiduciária;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.000,00	Quantidade de ativos: 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.590.000,00	Quantidade de ativos: 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da	

Securitizedadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizedadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 24/05/2028

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 37

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00

Quantidade de ativos: 3650

Data de Vencimento: 20/03/2032

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das

Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.

Garantias: (i) Fiança prestado por: **MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO** e **MARCO ANTONIO PAULON**; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 30

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00

Quantidade de ativos: 7000

Data de Vencimento: 24/08/2037

Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por **RENATO FEITOSA RIQUE**; (iv) Aval prestado por **RENATO FEITOSA RIQUE**; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 20

Volume na Data de Emissão: R\$ 291.029.000,00

Quantidade de ativos: 291029

Data de Vencimento: 15/07/2027

Taxa de Juros: IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 127

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.730.000,00

Quantidade de ativos: 7730

Data de Vencimento: 30/04/2038

Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 65

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 06/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.200.000,00	Quantidade de ativos: 6200
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.600.000,00	Quantidade de ativos: 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e	

mantido na Conta da Operação para fazer, frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00	Quantidade de ativos: 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.600.000,00	Quantidade de ativos: 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; -	

Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios (v) Fundo de Reserva:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 103

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00

Quantidade de ativos: 40291

Data de Vencimento: 12/04/2038

Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 91

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 30/12/2025

Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 121

Volume na Data de Emissão: R\$ 29.200.000,00

Quantidade de ativos: 29200

Data de Vencimento: 24/01/2026

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 297.233.000,00	Quantidade de ativos: 297233
Data de Vencimento: 17/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.478.000,00	Quantidade de ativos: 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões de quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões de quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.151.000,00	Quantidade de ativos: 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.250.000,00	Quantidade de ativos: 19250
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 341.000.000,00	Quantidade de ativos: 341000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 160
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.047.000.000,00	Quantidade de ativos: 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação de Lote: A ser constituída (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 168
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.237.000,00	Quantidade de ativos: 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóvel de matrícula n° 1427, registrado no Registro de Imóveis da 4 Circunscrição, o imóvel de matrícula n° 32.526 registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e o imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (IV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.558.000,00	Quantidade de ativos: 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Cede em garantia os imóveis de matrículas n° 36.589, 24.287 e 14.225 registrados respectivamente no 5° cartório de Registro de Imóveis de SP, no 1° cartório de Registro de Imóveis de SP e no 3 cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00	Quantidade de ativos: 510000
Data de Vencimento: 26/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles definidos como fiadores na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de Participações: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão fiduciária;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 24/05/2028
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.450.000,00	Quantidade de ativos: 5450
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00	Quantidade de ativos: 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.076.000,00	Quantidade de ativos: 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI, EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.022.000,00	Quantidade de ativos: 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 146.250.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 564.000,00	Quantidade de ativos: 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 94

Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00

Quantidade de ativos: 0

Data de Vencimento: 20/12/2032

Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 91

Volume na Data de Emissão: R\$ 5.571.000,00

Quantidade de ativos: 5571

Data de Vencimento: 30/12/2025

Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 153

Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00

Quantidade de ativos: 44000

Data de Vencimento: 26/04/2027

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.317.000,00	Quantidade de ativos: 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 813.000,00	Quantidade de ativos: 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.970.000,00	Quantidade de ativos: 3970
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 441.000,00	Quantidade de ativos: 441
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00	Quantidade de ativos: 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Reserva de Parcelas; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.190.000,00	Quantidade de ativos: 77190

Data de Vencimento: 18/02/2032
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000

Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI
Série: 521 **Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00 **Quantidade de ativos: 3000**
Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI
Série: 522 **Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00 **Quantidade de ativos: 3000**
Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI
Série: 523 **Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00 **Quantidade de ativos: 3000**
Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI
Série: 524 **Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00 **Quantidade de ativos: 3000**
Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022 e abril de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2022; - Demonstrações financeiras do patrimônio separado referente ao ano de 2022. - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV 14); - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV GF); - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as	

disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV GF); - Contrato Social Consolidado da UFV 14.

Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: Debênture

Série: 1

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00

Quantidade de ativos: 525000

Data de Vencimento: 21/01/2027

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: ? Matrícula 26.235: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; ? Matrícula 26.241: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; ? Matrícula 26.294: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.325: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.326: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; ? Matrícula 26.383: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.396: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.398: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.438: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: Debênture

Série: 3

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 393.200.000,00

Quantidade de ativos: 393200

Data de Vencimento: 15/04/2027

Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau: Será constituída hipoteca de primeiro grau em fase dos imóveis localizados nas cidades (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matrícula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 13

Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00

Quantidade de ativos: 460800

Data de Vencimento: 24/06/2024

Taxa de Juros: CDI.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023.

Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 18

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

Quantidade de ativos: 50

Data de Vencimento: 04/10/2023

Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA n°. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 19

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

Quantidade de ativos: 30

Data de Vencimento: 29/09/2023

Taxa de Juros: CDI.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA n°. 01 emitido pela Combio Energia S.A.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 26

Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00

Quantidade de ativos: 274862

Data de Vencimento: 11/08/2020

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 26

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

Quantidade de ativos: 46888

Data de Vencimento: 15/05/2027

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 26

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

Quantidade de ativos: 1616

Data de Vencimento: 15/05/2027

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 15

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

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 16/06/2028

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures nos termos do modelo constante do Anexo IV e acompanhado dos arquivos XML das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório referente ao 2º semestre de 2022; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º Trimestre de 2022; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 4

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI ; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI ; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI ; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	

Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez & Marsal Administração Judicial LTDA.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211, nº 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato	

de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.

Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 22

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 16/12/2031

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 nº 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.

Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 24

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 09/03/2027

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.

Garantias: (i) Fiança prestada por: **ROBERTO TONIETTO**; (ii) Aval prestador por: **IDIOMAR ZANELLA**; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, devidos ou a serem devidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 26

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 15/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: **MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 33

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 15/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 34

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 27/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 38

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 27/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 39

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 27/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 41

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 08/05/2026

Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%) do meses de julho e agosto de 2022.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Office de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; e (iii) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer e Sr. Euclides Andrade.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 36

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 17/04/2028

Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 40

Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00

Quantidade de ativos: 51000

Data de Vencimento: 30/09/2026

Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 50

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 11/08/2027

Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.650.000,00	Quantidade de ativos: 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representa um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá ser no mínimo 100% do somatório dos Valores Nominais das Notas Comerciais não garantidas por Alienações Fiduciárias de Imóveis referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos	

Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (?Contratos Cedidos?), (?Recursos Depositados?), (?Recursos em Investimentos Permitidos?) e (?Sobejo?), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.250.000,00	Quantidade de ativos: 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fluxo Mensal Mínimo, devendo ser igual ou superior a 10% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas, referente às movimentações do mês anterior a verificação referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2º semestre de 2022.	

Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.700.000,00	Quantidade de ativos: 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente;	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretroatável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022; - Constituição da Hipoteca com registro nos competentes RGI;

Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 72

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 09/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente

Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 59

Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00

Quantidade de ativos: 42000

Data de Vencimento: 30/04/2026

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 67

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 14/12/2029

Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i) R\$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R\$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 27/02/2026
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.328.019.000,00	Quantidade de ativos: 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário e Patrimônio separado	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.783.000,00	Quantidade de ativos: 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Ações: A ser estabelecida (III) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária: A ser constituída;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.025.100.000,00	Quantidade de ativos: 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária a ser constituída; (II) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	

Garantias: (i) Fiança prestada por: **ROBERTO TONIETTO**; (ii) Aval prestador por: **IDIOMAR ZANELLA**; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.050.000,00	Quantidade de ativos: 17050

Data de Vencimento: 18/10/2028
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representa um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 171.981.000,00	Quantidade de ativos: 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário e Patrimônio separado	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 265.217.000,00	Quantidade de ativos: 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 324.000.000,00	Quantidade de ativos: 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária a ser constituída; (II) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.336.200.000,00	Quantidade de ativos: 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária a ser constituída; (II) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 814.000.000,00	Quantidade de ativos: 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos	

Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 nº 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.

Garantias: (i) **Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO;** (ii) **Cessão Fiduciária:** (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) **Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 43

Emissão: 43

Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 15/05/2026

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.

Garantias: (i) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos;** (ii) **Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zotec Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 44

Emissão: 44

Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 19/05/2026
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (IPÊ HOLDING e ZOOTECH) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT;
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

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

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO IX

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS STONE IP

Tabela 1 – Locação Futura

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronogram a semestral indicado na Tabela 3	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413,	13/05/2019	01/07 /2029	BR Properties S.A	Stone IP	122	Sim	Sim	R\$ 22.000.000 ,00	37,93%

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronograma semestral indicado na Tabela 3	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)
		51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435									

Tabela 2 – Locação Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.402.768,47	2,42%	01/09/2021
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.402.768,47	2,42%	01/09/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	968.822,48	1,67%	14/10/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	433.945,99	0,75%	21/10/2021
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.402.768,47	2,42%	11/11/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.402.768,47	2,42%	09/12/2021
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.108.068,22	1,91%	20/12/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 51383, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.402.768,47	2,42%	06/01/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	5.749,45	0,01%	03/02/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.402.768,47	2,42%	10/02/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	24.722,95	0,04%	10/03/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	8.357,05	0,01%	10/03/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 51383, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	5.849,94	0,01%	10/03/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	5.298,60	0,01%	10/03/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.949,98	0,00%	10/03/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.949,98	0,00%	10/03/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.433.951,34	2,47%	21/03/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.433.951,34	2,47%	22/04/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.558.509,14	2,69%	23/05/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.558.509,14	2,69%	17/06/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.558.509,14	2,69%	21/07/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.558.509,14	2,69%	18/08/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.558.509,14	2,69%	22/09/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.165.940,67	2,01%	24/09/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	511.315,57	0,88%	24/09/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.359.446,10	2,34%	24/10/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.274.133,37	2,20%	17/11/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.274.133,37	2,20%	15/12/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	67.775,27	0,12%	16/12/2022
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.274.133,37	2,20%	05/01/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	646.587,15	1,11%	03/02/2023
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	172.661,94	0,30%	03/02/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	172.409,78	0,30%	03/02/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	57.240,57	0,10%	03/02/2023
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	57.173,61	0,10%	03/02/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.274.133,37	2,20%	09/02/2023
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	40.686,55	0,07%	09/03/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.280.765,63	2,21%	27/03/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.280.765,63	2,21%	20/04/2023
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429.	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.299.616,05	2,24%	25/05/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389, 51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	213.458,84	0,37%	29/05/2023
Passeio - RJ	Rua do Passeio, nº 37, 7º, 8º e 9º andares	51376, 51377, 51378, 51379, 51380, 51381, 51382, 5183, 51384, 51385, 51386, 51387, 51388, 51389,	13/05/2019	01/07/2029	BR Properties S.A	Stone IP	Sim	Sim	1.086.157,21	1,87%	22/06/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
		51402, 51403, 51404, 51405, 51410, 51411, 51412, 51413, 51424, 51425, 51426, 51427, 51428, 51429, 51430, 51431, 51432, 51433, 51434, 51435, 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro									

Tabela 3 – Cronograma Indicativo Locação Futura

Imóvel	Ano	1S (R\$)	2S (R\$)	Total
Passeio - RJ	2023	N/A	6.000.000,00	6.000.000,00
	2024	7.200.000,00	7.200.000,00	14.400.000,00
	2025	1.600.000,00		1.600.000,00
	Total			22.000.000,00

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

DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS STNE

Tabela 1 – Locação Futura

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronograma semestral indicado na Tabela 3	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Vencimento
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 6.000.000,00	14,29%	31/03/2024

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronograma semestral indicado na Tabela 3	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Vencimento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 18.000.000,00	42,86%	31/03/2024

Tabela 2 – Locação Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	04/01/2023
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/02/2023
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 34.363,21	0,08%	09/06/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 34.363,21	0,08%	04/07/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 1.475,38	0,0035%	04/07/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 127.762,26	0,30%	03/06/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 158.425,20	0,38%	04/07/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 158.425,20	0,38%	04/08/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 158.425,20	0,38%	05/09/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 158.425,20	0,38%	03/11/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/12/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	06/03/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/01/2023
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/04/2023
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 158.425,20	0,38%	03/10/2022
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/05/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/06/2023
Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 10º andar	125.575, 4º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	24/11/2021	23/11/2026	BSP Empreendimentos Imobiliários	STNE	60	Sim	Sim	R\$ 168.748,19	0,40%	05/07/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	20/05/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	20/05/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 272.417,38	0,65%	24/05/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 46.455,23	0,11%	24/05/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	23/06/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	23/06/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 279.617,54	0,67%	23/06/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 47.683,07	0,11%	23/06/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	21/07/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	21/07/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 300.694,07	0,72%	25/07/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 51.277,24	0,12%	25/07/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	25/08/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	25/08/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 285.537,46	0,68%	25/08/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 48.692,59	0,12%	25/08/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	22/09/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	22/09/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 51.035,10	0,12%	26/09/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 299.274,13	0,71%	26/09/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 299.274,13	0,71%	27/10/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 51.035,10	0,12%	27/10/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 51.994,60	0,12%	01/12/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 304.900,75	0,73%	01/12/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 50.655,50	0,12%	02/01/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 297.048,14	0,71%	02/01/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 740.228,60	1,76%	02/02/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 919,37	0,002%	19/01/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 156,78	0,0004%	19/01/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 115.864,33	0,28%	02/02/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 740.228,60	1,76%	23/02/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 115.864,33	0,28%	23/02/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 115.864,33	0,28%	23/03/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 740.228,60	1,76%	23/03/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	02/01/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	02/01/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	01/12/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	01/12/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	27/10/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	27/10/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 565.322,39	1,35%	01/09/2021
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 116.724,83	0,28%	01/09/2021
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 565.322,39	1,35%	01/10/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 116.724,83	0,28%	01/10/2021
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 116.724,83	0,28%	27/10/2021
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 565.322,39	1,35%	01/11/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 166.749,75	0,40%	01/12/2021
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 807.603,41	1,92%	13/12/2021
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 166.749,75	0,40%	22/12/2021

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 952.044,25	2,27%	03/01/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 46.738,39	0,11%	01/02/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 274.077,93	0,65%	01/02/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	01/02/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	01/02/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	02/03/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	02/03/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 47.021,34	0,11%	02/03/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 275.737,17	0,66%	02/03/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	24/03/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	01/04/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 279.302,81	0,67%	01/04/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 47.629,39	0,11%	31/03/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 698.774,08	1,66%	22/04/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 109.375,66	0,26%	22/04/2022

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 48.842,85	0,12%	27/04/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 286.418,64	0,68%	28/04/2022
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 115.864,33	0,28%	24/04/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 492.908,76	1,17%	24/04/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 115.864,33	0,28%	25/05/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 492.908,76	1,17%	25/05/2023

Imóvel	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Prazo (meses)	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à Emissão (%)	Data de Pagamento
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 115.864,33	0,28%	22/06/2023
Birmann	Avenida das Nações Unidas nº 7221 (4º, 5º, 6º, 7º, 13º, 14º e 20º)	103064, 103067, 103073, 103074, 103080, 10º RGI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	01/07/2019	30/11/2027	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI	Linx (Controlada STNE)	76	Sim	Sim	R\$ 492.908,76	1,17%	22/06/2023

Tabela 3 – Cronograma Indicativo Locação Futura

Imóvel	Ano	1S (R\$)	2S (R\$)	Total
Faria Lima	2023	N/A	840.000,00	3.880.000,00
Birmann			R\$ 3.040.000,00	
Faria Lima	2024	R\$ 1.008.000,00	R\$ 1.008.000,00	R\$ 9.312.000,00
Birmann		R\$ 3.648.000,00	R\$ 3.648.000,00	
Faria Lima	2025	R\$ 1.008.000,00	R\$ 1.008.000,00	R\$ 9.312.000,00
Birmann		R\$ 3.648.000,00	R\$ 3.648.000,00	
Faria Lima	2026	n/a	n/a	R\$ 1.824.000,00
Birmann		R\$ 1.824.000,00		
Total				R\$ 24.328.000,00

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



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA
OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS
EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO X

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA SOBRE REEMBOLSO

OPEA SECURITIZADORA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia securitizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, de sua 150ª emissão ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, conforme rito de registro automático, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("CRI"), declara, para todos os fins e efeitos, no seu melhor conhecimento e com base na auditoria jurídica realizada por seus assessores legais, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

São Paulo, [•] de [•] de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 150ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS PRIVADAS EMITIDAS PELA STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A. E STNE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO XI

DESPESAS

I – Valores das Despesas

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (flat)

Custos Flat	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Recebedor
Fee de Emissão e Estruturação	<i>Flat</i>	R\$30.000,00	9,65%	R\$33.204,21	Opea
Taxa de Administração	<i>Flat</i>	R\$2.500,00	19,53%	R\$3.106,75	Opea
Agente Fiduciário	<i>Flat</i>	R\$15.000,00	12,15%	R\$17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário Implantação	<i>Flat</i>	R\$10.000,00	12,15%	R\$11.383,04	Oliveira Trust
Instituição Custodiante CCI	<i>Flat</i>	R\$8.000,00	16,33%	R\$9.561,37	Vórtx
Registro CCI	<i>Flat</i>	R\$7.000,00	16,33%	R\$8.366,20	Vórtx
Escriturador Implantação	<i>Flat</i>	R\$1.000,00	16,33%	R\$1.195,17	Vórtx
Banco Liquidante	<i>Flat</i>	R\$500,00	9,65%	R\$553,40	Opea SCD
Registro, Distribuição e Análise do CRI	<i>Flat</i>	R\$26.000,00	0,00%	R\$26.000,00	B3
Taxa de Registro da CCI	<i>Flat</i>	R\$1.000,00	0,00%	R\$1.000,00	B3
Liquidação Financeira	<i>Flat</i>	R\$214,90	0,00%	R\$214,90	B3
Custodia CCI	<i>Flat</i>	R\$720,00	0,00%	R\$720,00	B3
ANBIMA - Registro	<i>Flat</i>	R\$2.979,00	0,00%	R\$2.979,00	ANBIMA
Taxa CVM	<i>Flat</i>	R\$30.000,00	0,00%	R\$30.000,00	CVM
Total subtraído CVM		R\$104.913,90		R\$115.358,60	

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R\$30.000,00	19,53%	R\$37.280,97	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$15.000,00	12,15%	R\$17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário (Destinação Recursos)	Semestral	R\$2.400,00	12,15%	R\$2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante CCI	Anual	R\$8.000,00	9,65%	R\$8.854,45	Vórtx
Custodia CCI	Mensal	R\$8.640,00	0,00%	R\$8.640,00	B3
Escriturador CRI	Anual	R\$6.000,00	9,65%	R\$6.640,84	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R\$12.000,00	9,65%	R\$13.281,68	Vórtx
Banco Liquidante	Mensal	R\$6.000,00	9,65%	R\$6.640,84	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$3.200,00	0,00%	R\$3.200,00	Grant Thornton

Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	R\$1.344,00	0,00%	R\$1.344,00	VACC
Total Anualizado		R\$92.584,00		R\$105.689,28	

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

II – Descrição das Despesas da Operação

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

- (i) remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima;
- (ii) remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da agente fiduciária dos CRI, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima;
- (iii) remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente ao registro das CCI, a parcela no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima;
- (iv) remuneração do Coordenador Líder, no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima;
- (v) remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima;
- (vi) remuneração inicial da escriturador e liquidante dos CRI, no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima;
- (vii) remuneração residual do assessor legal da Oferta dos CRI, no respectivo valor estipulado na tabela 1 acima, e acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável;
- (viii) todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta dos CRI e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ix) remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na tabela 1 acima; e
- (x) despesas com o registro da Oferta dos CRI na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados às Devedoras e desde que devidamente comprovados, nos termos dos Termos de Emissão de Notas Comerciais.

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

- (i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

- (ii) em caso de reestruturação das características da operação de securitização, após emissão dos CRI, será devido à Securitizadora remuneração adicional líquida por evento de reestruturação o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) homem-hora, limitado a R\$15.000,00 (quinze mil reais) totais ("Fee de Reestruturação"), que inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à reestruturação solicitada. Entende-se por reestruturação alterações nas condições da operação relacionadas a: (a) reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias ; (b) substituição, alteração ou revolvência do lastro; (c) características dos CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (d) os *covenants* operacionais ou financeiros; (e) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (f) quaisquer outras alterações relativas aos CRI e aos documentos da operação de Securitização. O *Fee* de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora;
- (iii) remuneração devida ao Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, em (a) parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, sendo a primeira parcela será paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (b) a título de implantação, parcela única de R\$10.000,00 (dez mil reais), a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização; e (c) parcela semestral de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação de recursos, sendo a primeira parcela devida no dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre fiscal, até a Data de Vencimento, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos decorrentes das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "*abort fee*". Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da operação de securitização, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à operação de securitização, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução de garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação de Securitização, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";
- (iv) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização,

pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

- (v) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (vi) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na tabela 2 acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente às Devedoras, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado, bem como custos relacionados à assembleia dos titulares dos CRI;
- (ix) as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (x) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de titulares dos CRI;
- (xiii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à referida administração, incluindo:
 - (a) remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

- (e) despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
- (f) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xiv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da operação de securitização;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xix) na hipótese de a data de vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral de titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelas Devedoras: (a) a Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Titular, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando; (b) caso as Devedoras não paguem tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de requerer o reembolso de tais Despesas junto à Emitente em um prazo de até 3 (três) Dias Úteis do pagamento realizado.

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

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da operação de securitização, e relacionadas à operação de securitização e à Oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora

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

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade das Devedoras. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelas Devedoras:
 - (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas despesas referentes à sua transferência;
 - (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
 - (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) as Despesas da operação de securitização, de responsabilidade da Emitente, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade do Titular se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.