

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 172ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

Companhia aberta - Código CVM nº 14826

CNPJ nº 47.508.411/0001-56

Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01.402-901

Perfazendo o montante total de

R\$ 51.697.000,00

(cinquenta e um milhões e seiscentos e noventa e sete mil reais)



CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRII46

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI NA CVM SOB O Nº [E], CONCEDIDO EM [DIA] DE JUNHO DE 2023

Os CRI não serão objeto de Classificação de risco.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 realizará a emissão de 51.697 (cinquenta e um mil e seiscentos e noventa e sete) certificados de recebíveis imobiliários da sua 172ª (centésima septuagésima segunda) emissão, em série única, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de junho de 2023, o valor total de R\$ 51.697.000,00 (cinquenta e um milhões e seiscentos e noventa e sete mil reais), sendo que não haverá opção de exercício de Lote Adicional. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada obrigatória dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, os CRI terão prazo de vencimento de 5.495 (cinco mil e quatrocentos e noventa e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 14 de julho de 2038. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação do IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,59% (seis inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme Seção 2 deste Prospecto. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, observada a restrição disposta no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI terão como lastro os créditos imobiliários representados pelas CCI emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 21 de junho de 2023, as quais representam créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação devidos pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, inscrita no CNPJ 47.508.411/0001-56 ("Devedora" ou "Companhia" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), e que contarão com a fiança da GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.666.221/0001-10, diretamente nos Contratos de Locação, e foram cedidas à Emissora por meio do Contrato de Cessão, celebrado em 21 de junho de 2023 entre as Cedentes, e a Emissora, para vinculá-los aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, em conjunto com a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"). Não serão constituídas garantias específicas sobre os Créditos Imobiliários ou sobre os CRI. A Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os valores mobiliários objeto da presente Oferta estão expostos primordialmente ao risco de crédito do devedor do título que compõe seu lastro, uma vez que foi instituído regime fiduciário sobre o referido título. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Os CRI não são identificados como "verde", "social", "sustentável".

OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 12 A 22 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DOS INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA". ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3. NÃO SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

A data deste Prospecto é 23 de junho de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do público-alvo	2
2.5. Valor Total de Oferta	3
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários.....	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	11
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora	11
4. FATORES DE RISCO.....	12
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	23
5.1. Cronograma tentativo.....	23
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	25
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	26
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	26
7.2. Inadequação do investimento.....	26
7.3. Eventual Modificação da Oferta	26
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	28
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	28
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores;	30
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização;.....	30
8.4 Regime de Distribuição	30
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	32
8.6. Formador de Mercado	32
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	32
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	32
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	33
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI	33
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	33
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	33
9.4. Política de investimento.....	33
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	34
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	34
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora	35
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados;	35

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito;	35
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento;	35
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	35
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenador Líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais	35
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados;	36
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	36
10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço	37
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	38
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	39
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.	39
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	40
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA.....	41
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.	41
12.1.1. Informações da Devedora.....	41
12.1.2. Informações da GPA 2.	41
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....	41
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.	42
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de	

impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.	43
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.....	43
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	44
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	47
14.1 Condições do Contrato de Distribuição.....	47
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.	47
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	49
15.1 Formulário de Referência da Emissora e da Devedora.	49
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	51
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	54
18. DEFINIÇÕES	57
ANEXOS.....	74
ANEXO I - Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI	74
ANEXO II - Estatuto social atualizado da Securitizadora	75
ANEXO III - Estatuto social atualizado da Devedora.....	76
ANEXO IV - Termo de Securitização	77

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

NOS TERMOS DO §3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES DO PROSPECTO” DO “ANEXO E” DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI.

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 12 A ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. DESTE PROSPECTO. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução CVM 160, a Emissora realizará sua 172ª (centésima septuagésima segunda) emissão de 57.697 (cinquenta e sete mil e seiscentos e noventa e sete) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação devidos pela Devedora e que contam com fiança outorgada pelo GPA 2 e representados pelas CCI emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais foram cedidas à Emissora por meio do Contrato de Cessão. A Oferta é coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre o Coordenador Líder e as Cedentes (“Contrato de Distribuição”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, e serão ofertados publicamente aos Investidores Qualificados pela Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

Não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Para fins das Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA os CRI se classificam como CRI Corporativo/Concentrado/Imóvel Comercial/Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

Breve Histórico da Emissora

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A., em abril de 2001, Rio Bravo Securitizadora S.A., em maio de 2008, RB Capital Securitizadora Residencial S.A., em junho de 2012, RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora (“Alienação do Controle”). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

A Opea Securitizadora S.A. realizou 21 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e 5 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) em 2023, e auferiu um resultado bruto de R\$ 3.215 mil até 31 de março de 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de março de 2023)	O capital social está dividido em 8.401.200 ações (7.927.248 em 31 de dezembro de 2022), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999 (R\$ 22.999 em 31 de dezembro de 2022) totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de março de 2023)	O Patrimônio Líquido é R\$77.524.000,00 (setenta e sete milhões, quinhentos e vinte e quatro mil reais).
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Holding S.A. é a única acionista da Opea Securitizadora S.A.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data base 31 de maio de 2023):	711
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data base 31 de maio de 2023):	R\$ 67.770.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data base 31 de maio de 2023):	100% (cem por cento)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data base 31 de maio de 2023):	0% (zero por cento)

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

O Formulário de Referência da Emissora pode ser encontrado no seguinte link: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Companhias”, selecionar “Consulta de Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, depois, “Exibir Filtros”, filtrar: (a) o “Tipo de Certificado”, (“Informações da Securitizadora”) ; (b) a “Securitizadora”, (“Opea Securitizadora S.A.”); (c) a “Categoria” (“Informes Periódicos”), (d) o “Período de Entrega Até” (“Data de Vencimento da Emissão”), clicar em “Filtrar” e selecionar o documento desejado).

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

- (i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (ii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30” e “Investidores”, respectivamente), quais sejam: (i)

Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados, sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da emissão será de R\$ 51.697.000,00 (cinquenta e um milhões e seiscentos e noventa e sete mil reais), na Data de Emissão. Não será admitida a emissão de lote adicional de CRI previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

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

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 51.697 (cinquenta e um mil e seiscentos e noventa e sete) CRI, na Data de Emissão.
Lote Adicional de CRI	Não será admitida a emissão de lote adicional de CRI previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	BRRBRACRII46.
Data de Emissão	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de junho de 2023.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Os CRI terão prazo de 5.495 (cinco mil e quatrocentos e noventa e cinco) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 14 de julho de 2038, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente e incorporado ao Valor Nominal Unitário anualmente, sempre nas Datas de Pagamento dos meses de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em março de 2024, pela variação acumulada do IPCA/IBGE (“ <u>Atualização Monetária</u> ”) de forma exponencial e pro-rata temporis por dias corridos (base 360), desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive), calculado da seguinte forma (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”), calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.1. do Termo de Securitização.

Remuneração dos CRI	Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 5.1. acima, Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,59% (seis inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) ao ano para os CRI, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Integralização ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.2. do Termo de Securitização.
Pagamento da Remuneração dos CRI	A Remuneração será paga nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI, nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização, sendo a primeira data de pagamento da remuneração dos CRI em 12 de julho de 2023, observada a incorporação de juros prevista para a referida data de pagamento, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI. Fica certo e ajustado que os cálculos de Atualização Monetária e Remuneração serão realizados considerando as Datas de Aniversário e os pagamentos aos Titulares de CRI serão realizados em cada Data de Pagamento, conforme Anexo I ao Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização Programada dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, que ensejarão a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, a Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será paga mensalmente conforme cronograma constante do Anexo I ao Termo de Securitização, calculado nos termos da Cláusula 5.4. do Termo de Securitização.
Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI	A Emissora obriga-se a realizar a amortização antecipada obrigatória dos CRI vinculados ao Termo de Securitização, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Recompra Facultativa parcial, Recompra Compulsória parcial, pagamento da Multa Indenizatória parcial ou recebimento de parte dos Créditos Imobiliários de forma antecipada, observada a Cláusula 6.3. do Termo de Securitização e a Seção 10 deste Prospecto.
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Recompra Compulsória total, Recompra Facultativa total, Multa Indenizatória total ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo, observada a cláusula 6.2. do Termo de Securitização e a Seção 10 deste Prospecto.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Fiança outorgada pela Fiadora diretamente nos Contratos de Locação.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, representados pelas CCI que lastreiam os CRI, cujas características são discriminadas na Seção 10 deste Prospecto.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

Existência ou não de Regime Fiduciário	Haverá Regime Fiduciário, em favor da emissão e dos Titulares dos CRI, instituídos sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e pela Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da cláusula 10.1.2 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado: (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os Créditos Imobiliários, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como entendimentos aplicáveis à hipótese vigentes nesta data. Imposto sobre a Renda (IR): <u>Pessoas Jurídicas:</u> A princípio, os rendimentos dos CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 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 inteiros e cinco décimos 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 inteiros e cinco décimos 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 em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). <u>IRRF - Antecipação:</u> O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e

	artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. <u>Regras específicas a depender do investidor:</u> Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. <u>Dispensa de retenção:</u> Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018). <u>Fundos de Investimento:</u> Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de (a) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e (b) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa 1.585). <u>Pessoas físicas:</u> Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). <u>Tributação exclusiva na fonte:</u> Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF
--	---

	desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995). <u>Tributação corporativa:</u> Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente, e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável. <u>PIS/COFINS:</u> Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). <u>Deduções no cálculo de PIS/COFINS:</u> Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos agrícolas, imobiliários e financeiros, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis. <i>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</i> Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. <u>Pessoas físicas:</u> Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.
--	---

	Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos 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 inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação no Brasil. Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições 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 das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) <i>Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:</i> 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 pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 transações ocorridas após esta eventual alteração. <i>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:</i> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de
--	---

	2007. 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 inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. <u>Discussões legislativas:</u> Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros. Em 29 de dezembro de 2022, o governo brasileiro promulgou a MP 1152 que introduz mudanças na legislação sobre CIT e dispõe sobre novas regras de preços de transferência com o objetivo de alinhar as regras do país com os padrões internacionais, conforme proposto pela Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (“OCDE”). Em essência, a MP 1.152 (i) é resultado de um esforço de adaptação das atuais regras de Preços de Transferência ao modelo da OCDE que abandona critérios fixos em favor da adoção do princípio de que as transações devem ser avaliadas como se tivessem sido realizadas entre partes não relacionadas, cada um agindo em seu próprio interesse. (“Princípio Arm’s Length”); e (ii) trouxe orientação expressa em relação a algumas transações específicas. Especificamente em relação ao conceito de Regime Tributário Privilegiado, mais detalhado, a MP 1152 tem um valor mínimo de 17%, podendo alterar o limite mínimo de 20% previsto nas normas vigentes. Além disso, a MP 1152 também estabelece que nas operações em que uma entidade atua como fiadora de outra entidade relacionada, é necessário observar o acordo de remuneração da garantia dentro do Princípio Arm’s Length. A MP 1.152 produzirá efeitos a partir de janeiro de 2024, salvo se o contribuinte optar por antecipar seus efeitos para janeiro de 2023, sujeita a nova regulamentação. Neste momento, não é possível prever se a MP 1.152 será convertida em lei, ou mesmo a redação final da lei resultante, pois o texto da lei pode sofrer alterações durante o processo legislativo. Ressalte-se que tais alterações, tendo em vista o recesso de final de ano, só poderão ser propostas até 3 de fevereiro de 2023. Portanto, dadas as incertezas quanto ao resultado da MP 1.152 e sua posterior regulamentação, o assunto deve ser acompanhado de perto. Recentemente, o Governo Brasileiro editou a Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1137”), que pretende alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores 4.373 e que invistam no país por meio de fundos de investimentos. O artigo 2º da MP 1137 estende o benefício fiscal (a alíquota zero do IRRF atualmente previsto na Lei 11.312, de 27 de junho de 2006, e aplicável a INR que detenham investimento em títulos ou valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão por pessoas jurídicas de direito privado, excluídas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, bem como em cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) e também a investidores 4.373 que detenham cotas de FIP-IE. Apesar de sua vigência imediata, a eficácia dessa medida provisória se iniciará em 01 de janeiro de 2023. O processo legislativo de medidas provisórias envolve determinadas incertezas, uma vez que depende de trâmites específicos, votação e aprovação pelo
--	--

	Congresso Nacional em um prazo máximo de até 120 dias contados a partir de sua publicação para que continue produzindo seus efeitos após esse prazo. Deste modo, na data de hoje, ainda não é possível prever com antecedência se a MP 1137 será convertida em lei, ou a redação que poderá ser efetivamente aprovada, dado que, parlamentares apresentaram emendas sugerindo modificações na redação inicialmente proposta pelo Governo. Recomendamos, assim, o acompanhamento da evolução do trâmite dessa medida provisória e eventuais impactos nos investimentos.
Outros, direitos, vantagens e restrições	Os CRI serão emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia de Especial de Titulares de CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta, observadas as restrições do artigo 86, III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar os Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão; b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; (d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e (e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

O presente item não é aplicável uma vez que os Créditos Imobiliários são originados de Contratos de Locação, e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários são assim considerados na sua origem, sem necessidade de destinação específica dos recursos obtidos por meio da cessão dos Créditos Imobiliários.

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

No âmbito da Oferta, não será admitida a distribuição parcial.

3.4. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.4 acima; b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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

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

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

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

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

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

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na

desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode diminuir a capacidade de pagamento da Devedora, o que prejudicaria o fluxo de pagamento dos CRI e afetaria de modo adverso os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, podendo afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é

possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, o que afetaria de modo adverso os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Impactos econômicos relacionados ao conflito entre a Ucrânia e a Rússia

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Adicionalmente, considerando que a Rússia é um dos principais exportadores globais de produtos químicos utilizados na preparação de determinados insumos agrícolas, tais sanções podem ocasionar um aumento nos preços de tais produtos e até eventual desabastecimento no mercado de insumos agrícolas. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil, tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante o mercado secundário em que os CRI serão negociados, dificultando o desinvestimento dos CRI pelos Titulares de CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Risco Relacionado a Tributação dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco Tributário

Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados pela Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora 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 Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos

incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários, eventuais contingências da Emissora, 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 de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em 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 Especial de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco da não realização da carteira de ativos

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas

circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 15.831.000,00 (quinze milhões, oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantir que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a Emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, de forma que, caso o investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

O governo brasileiro tem exercido historicamente e continua a exercer influência significativa sobre a economia do país. As condições políticas e econômicas do Brasil podem afetar adversamente a Devedora e as cotações das suas ações ordinárias e ADSs

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e em algumas situações, fez mudanças significativas na política e regulamentações. Algumas das ações do governo brasileiro para controlar a inflação e influenciar políticas e regulações frequentemente envolveram, entre outras medidas, aumentos ou reduções nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e previdenciárias, controle de preços, controle cambial e controle de remessa, desvalorizações, controles de capital e limites nas importações. O negócio, a situação financeira, o resultado operacional e o preço de negociação das ações ordinárias da Devedora e das American Depositary Shares (“ADSs”) podem ser

afetados negativamente por mudanças políticas e regulatórias de nível federal, estadual ou municipal ou fatores como: (i) instabilidades econômica, política e social; (ii) aumento da taxa de desemprego; (iii) taxas de juros e políticas monetárias (tais como medidas restritivas de consumo que possam afetar a renda da população e medidas governamentais que possam afetar os níveis de investimento e emprego no Brasil); (iv) aumentos relevantes na inflação ou forte deflação em preços; (v) flutuações da moeda; (vi) controles de importação e exportação; (vii) controle cambial e restrições sobre remessa internacional (como aqueles estabelecidos em 1989 e no começo dos anos 1990); (viii) alterações a leis ou regulamentações de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos; (ix) esforços para implementar reformas trabalhistas, fiscais e previdenciárias (incluindo a majoração de tributos, de forma geral e especificamente sobre dividendos); (x) escassez e racionamentos de energia e água; (xi) liquidez dos mercados domésticos de capital e de empréstimos; (xii) outros desdobramentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem. Incertezas sobre a possibilidade de o governo implantar mudanças em políticas ou regulamentações que afetem esses e outros fatores geram incertezas na economia brasileira, aumentando a volatilidade dos mercados brasileiros de títulos e valores mobiliários e de títulos e dos valores mobiliários emitidos no estrangeiro por sociedades brasileiras. Essas incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as atividades comerciais da Devedora e, conseqüentemente, seus resultados operacionais e também podem afetar adversamente o preço de negociação das ações ordinárias e das ADSs. Tais fatores são consolidados na medida em que o Brasil emerge de uma recessão prolongada após um período de lenta recuperação, com um crescimento fraco do produto interno bruto ("PIB") em 2017, 2018 e 2019. As taxas de crescimento (retração) real do PIB do Brasil desde 2017 foram de 1,1% em 2019, 1,1% em 2018 e 1,0% em 2017. Os resultados das operações e condições financeiras da Devedora foram e continuarão a ser afetados pelo enfraquecimento do PIB brasileiro. Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento do Brasil e, conseqüentemente, o uso de produtos e serviços da Devedora, que pode ter efeito adverso no preço de negociação das ações ordinárias e das ADSs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios, resultados das operações e o preço de negociação das ações ordinárias e das ADSs da Devedora

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para um declínio da confiança do mercado na economia brasileira, bem como para um ambiente político em deterioração. Apesar da lenta recuperação econômica e da ainda alta vulnerabilidade fiscal, vários fundamentos macroeconômicos brasileiros melhoraram desde 2017. O principal destaque foi a desaceleração da inflação e a conquista de taxas de juros historicamente baixas. As perspectivas econômicas para 2020 continuaram enfrentar incertezas significativas. A economia brasileira deve continuar se recuperando a um ritmo moderado. De acordo com o Relatório Focus de 27 de março de 2020, a previsão média do mercado atualmente prevê que a taxa de crescimento do PIB irá reduzir de 1,1% em 2019 para uma retração de aproximadamente 0,5% em 2020. Além disso, o Brasil tem sofrido com alta volatilidade, devido às incertezas geradas por várias investigações em andamento sobre alegações de lavagem de dinheiro e corrupção conduzidas pela Procuradoria Geral da República e pela Polícia Federal, incluindo a "Operação Lava Jato". Essas investigações afetaram adversamente o cenário político e econômico brasileiro. Os efeitos da Operação Lava Jato e de outras investigações sobre corrupção geraram um impacto adverso na imagem e na reputação das companhias envolvidas, bem como na percepção geral de mercado acerca da economia, do ambiente político e do mercado de capitais do Brasil. A Devedora não possui controle e não pode prever se investigações em curso ou quaisquer denúncias resultarão em maior instabilidade política e econômica, ou, ainda, se novas acusações contra membros do governo e/ou companhias surgirão no futuro. Em 1º de janeiro de 2019, Jair Bolsonaro tomou posse como Presidente do Brasil. Incertezas relacionadas à adoção, pelo novo governo, de mudanças em políticas monetárias, tributárias e previdenciária, bem como de mudanças na legislação, podem contribuir para uma instabilidade econômica. Tais incertezas, bem como outras medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, incluindo em relação às ações ordinárias e ADSs da Devedora. Além disso, a incerteza sobre se o atual governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poderiam afetar adversamente o valor de negociação das ações ordinárias e das ADSs da Devedora

O Brasil, nos últimos anos, apresentou altas taxas de inflação, com os índices de 7,31% em 2019, 7,54% em 2018, 0,53% em 2017 e 7,19% em 2016, conforme medições pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M). Inflação e certas medidas tomadas pelo governo brasileiro para reduzi-la, bem como a especulação sobre medidas a serem adotadas pelo governo brasileiro, podem apresentar efeitos negativos significantes na economia brasileira.

O aperto das políticas monetárias, aliado a altas taxas de juros, restringiram e poderão restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros desencadearam e poderão desencadear aumentos na inflação, e consequentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o negócio e aumentar os pagamentos sobre o endividamento da Devedora. Adicionalmente, há a possibilidade da Devedora não conseguir reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação sobre sua estrutura de custos. Além disso, as quedas na taxa de juros pode afetar sua capacidade de manter margens de juros cobradas nas vendas a prazo, o que poderia ter efeito negativo sobre a receita operacional líquida. Medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que o endividamento da Devedora é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários ("CDI"). Pressões inflacionárias podem reduzir a capacidade da empresa de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem ser prejudiciais para a Devedora ou afetar adversamente o preço de negociação das ações ordinárias e das ADSs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

r) **Outros Riscos Relacionados à Devedora:** Outros fatores de risco relacionados à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Devedora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora de suas obrigações previstas nos Contratos de Locação, qualquer ato ou fato que venha afetar a sua situação econômico-financeira, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderia causar perdas patrimoniais aos Titulares de CRI. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Devedora favor consultar o Formulário de Referência da Devedora constante do site da CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderia causar perdas patrimoniais aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de

Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, afetando de modo adverso o Titular de CRI que se encontre nesta situação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de Existência de Credores Privilegiados

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Risco da Recompra Facultativa, Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Antecipada Obrigatória

Nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, a Cedente poderá realizar recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, ocasionará a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI respectivamente. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como a Remuneração, o que pode causar perdas patrimoniais aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Não Existe Jurisprudência Pacificada Acerca da Securitização, o que Pode Acarretar Perdas por Parte dos Titulares de CRI

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Titulares de CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por

parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA

A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, ou seja, não houve análise prévia da CVM. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS IMÓVEIS

Risco relacionado à rescisão antecipada dos Contratos de Locação

Não obstante o prazo da locação e a multa pela rescisão antecipada do Contrato de Locação, existem hipóteses definidas em cada um dos Contratos de Locação nas quais a Devedora poderá rescindir os Contratos de Locação, podendo ainda a Devedora pretender desconstituir a atipicidade do referido contrato, com risco de haver perda da multa pela rescisão antecipada. Além disso, pode ocorrer de as características de cada uma das locações sofrerem variações em seus valores, em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa os Imóveis, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações e consequente diminuição capacidade de pagamento da Devedora, o que prejudicaria o fluxo de pagamento dos CRI e poderia causar perdas patrimoniais aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Risco relacionado à desapropriação dos Imóveis

É possível que os Imóveis sejam desapropriados, total ou parcialmente, antes do término dos Contratos de Locação, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer um dos Imóveis pela Devedora e pela Cedente, o que poderá impactar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo causar perdas patrimoniais aos Investidores. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de sinistro e insuficiência de recursos do Seguro Patrimonial

Em caso de sinistro do Seguro Patrimonial (conforme definido no Contrato de Locação) envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pela seguradora decorrentes do Seguro Patrimonial poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como poderá haver, em determinadas hipóteses descritas nos Contratos de Locação, a rescisão deste pela Devedora, o que poderá impactar o fluxo dos Créditos Imobiliários e consequentemente a remuneração dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Demais riscos

A Emissão e o investimento nos CRI poderão estar sujeitas a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, epidemias, pandemias, determinação governamental (nacional ou internacional)/constância de lockdown, decretação/constância de estado de emergência nacional e/ou de calamidade pública, mudanças na jurisprudência ou nas regras aplicáveis (i) aos valores mobiliários de modo geral (ii) a contratos de locação ou (iii) ao setor de educação, etc.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	23/06/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar ⁽²⁾ e Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	23/06/2023
3.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM e Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	28/06/2023
4.	Início do Período de Subscrição	30/06/2023
5.	Encerramento do Período de Subscrição	30/06/2023
6..	Data Estimada de Liquidação da Oferta	30/06/2023
7.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	26/12/2023

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora suspenderá a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

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

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos e os pedidos de subscrição direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Data de Encerramento da Oferta") e desde que observados os requisitos previstos no Art. 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia

O presente item não é aplicável.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta, observado que os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, para não qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160 e desde que observados os requisitos previstos no Art. 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60.

7.2. Inadequação do investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro negociados com público investidor em geral, ou seja, para não qualificados, somente poderá ocorrer após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160 e desde que observados os requisitos previstos no Art. 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou da Fiadora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 12 a 22 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. A modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertadas, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora, ou para renúncia à condição da Oferta

estabelecida pela Emissora ou pelas Cedentes, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: (i) é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e (ii) a requerimento do Coordenador Líder, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Coordenador Líder, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente pela Emissora através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de CRI; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, das Cedentes ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI em razão do atraso dos Créditos Imobiliários ou em decorrência de atraso pela Securitizadora (caso os Créditos Imobiliários estejam disponíveis na Contra Centralizadora), os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI; (vi) alterações das hipóteses de recompra compulsória deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. A não decretação da realização da Recompra Compulsória deverá ser deliberado em Assembleia de Titulares de CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação. Sendo certo que na não instalação ou ausência de quórum para deliberação a Emissora deverá solicitar os Cedentes a realização da Recompra Compulsória dos CRI, nos termos desse Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Oferta, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil

independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

Insuficiência do Patrimônio Separado

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Ordem de Pagamentos

: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, a partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) composição do Fundo de Despesas, conforme Cláusula 15.3 do Termo de Securitização;
- (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI; e
- (v) Amortização Programada dos CRI.
- (vi) devolução do excedente à título de Resolução Parcial da Cessão.

Local de Pagamento

Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3.

Despesas e Fundos de Despesas

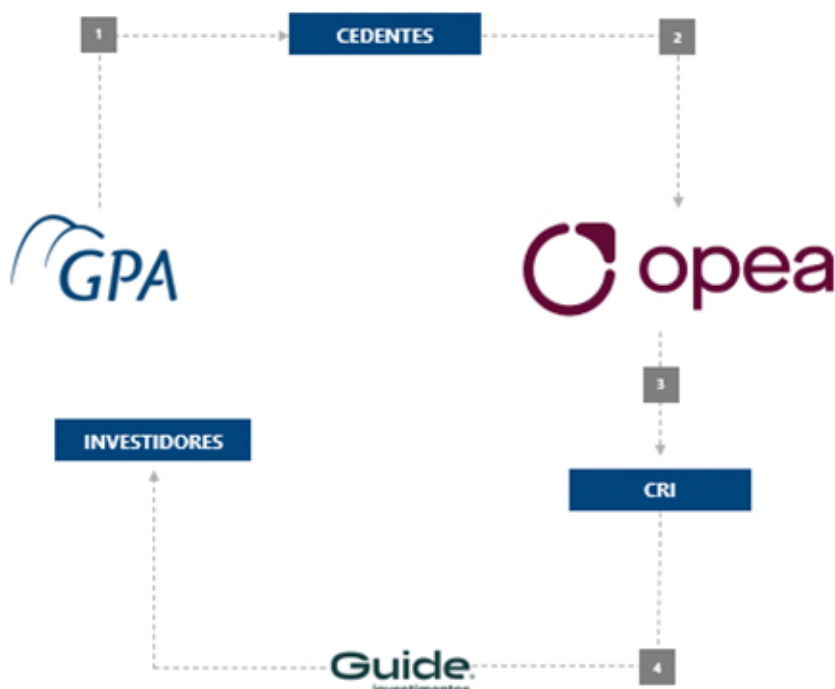
Nos Termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, as despesas flat serão retidas da integralização dos CRI e as despesas recorrentes de manutenção dos CRI são de responsabilidade das Cedentes e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que formalizadas nos documentos da operação e/ou comprovadas (em conjunto, “Despesas”).

As Cedentes autorizaram a Emissora a reter do valor de cessão, o montante mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para constituição de um fundo de despesas, para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 15.1. do Termo de Securitização.

OS RECURSOS DO FUNDO DE DESPESAS ESTARÃO ABRANGIDOS PELO REGIME FIDUCIÁRIO INSTITUÍDO PELA SECURITIZADORA E INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI, SENDO CERTO QUE SERÃO APLICADOS PELA SECURITIZADORA, NA QUALIDADE DE TITULAR DA CONTA CENTRALIZADORA, NAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS, NÃO SENDO A SECURITIZADORA RESPONSABILIZADA POR QUALQUER GARANTIA MÍNIMA DE RENTABILIDADE. OS RESULTADOS DECORRENTES DESSE INVESTIMENTO INTEGRARÃO AUTOMATICAMENTE O FUNDO DE DESPESAS. AS APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS DEVERÃO SER, OBRIGATÓRIA E PREVIAMENTE, VALIDADAS JUNTO À DEVEDORA.

Fluxograma da Operação

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



Duration

Os CRI terão *duration* equivalente a 6,75 anos, calculado em 23 de junho de 2023.

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

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados.

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

A Emissão foi autorizada pelo conselho da Emissora, conforme ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

8.4 Regime de Distribuição

O Coordenador Líder efetuará a colocação dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

A partir do dia subsequente à integralização, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados com público investidor em geral, desde que observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 e o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60.

Plano de Distribuição

O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, conforme descrito abaixo:

(a) Os CRI serão distribuídos aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Ademais, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e desde que observado o disposto no Art. 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60;

(b) Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160;

(c) O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição;

(d) Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de Melhores Esforços de colocação, que poderá contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas para participar da Oferta (“Participantes Especiais”), por meio de Termo de Adesão a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto no Contrato de Distribuição e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta.

(e) Após o requerimento do registro da Oferta perante a CVM, o Prospecto e a Lâmina serão divulgados em observância ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;

(f) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta são elaborados em conformidade com o previsto no Prospecto e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

(g) A divulgação do Anúncio de Início será realizada antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (b) da B3;

(h) Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta;

(i) O Anúncio de Início da Oferta e o Prospecto da Oferta serão divulgados em até 2 (dois) dias úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;

(j) São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160, do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 controladores, diretos ou indiretos e/ou administradores dos Cedentes, da Devedora, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores da Emissora e das instituições subcontratadas da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora e das instituições subcontratadas da Oferta, da Emissora, da Devedora ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora e às instituições subcontratadas da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora e pelas instituições subcontratadas da Oferta, da Emissora, da Devedora ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Emissora, às instituições subcontratadas da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas

mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas ("Pessoas Vinculadas");

(K) Os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar solicitação de subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável;

(L) O rateio em caso de excesso de demanda será informado após o encerramento do período de subscrição, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento;

(M) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

(N) O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

Regime de Colocação

O Coordenador Líder efetuará a colocação dos CRI sob o regime de Melhores Esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O presente item não é aplicável uma vez que a Emissora não organizou ou organizará procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI

8.6. Formador de Mercado

No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela fiança outorgada pelo GPA 2.

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

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

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora desde que sejam realizadas em: (a) CRI de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos Contratos de Locação, em face da Devedora, observada a fiança do GPA 2, os quais incluem a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais nos Contratos de Locação, conforme aditados, foram cedidos à Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 22 de junho de 2023 entre **NOAD LIFETIME RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.318.661/001-59, e na CVM sob o nº 0323005, administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40 (“Cedente 1”), **CAMPOS 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.954, conjunto 72 - parte, Jardim Paulistano, CEP 01451-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 50.724.263/0001-11 (“SPE” ou “Cedente 2”, quando em conjunto com Cedente 1, os “Cedentes”) e a Emissora (“Contrato de Cessão”), possuem as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Por meio do Contrato de Cessão, foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários 1, dos Créditos Imobiliários 2, dos Créditos Imobiliários 3, dos Créditos Imobiliários 4 e dos Créditos Imobiliários 5, representados, respectivamente, pela CCI 1, pela CCI 2, pela CCI 3, pela CCI 4 e pela CCI 5 à Emissora.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Não há taxa de juros a serem pagos sobre os aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação.
Prazos de vencimento dos créditos	Os Créditos Imobiliários 1 possuem o prazo de 5.162 (cinco mil, cento e sessenta e dois); os Créditos Imobiliários 2 possuem o prazo de prazo de 5.194 (cinco mil, cento e noventa e quatro); os Créditos Imobiliários 3 possuem o prazo de 5.194 (cinco mil, cento e noventa e quatro); os Créditos Imobiliários 4 possuem o prazo de 5.114 (cinco mil cento e quatorze dias); e os Créditos Imobiliários 5 possuem o prazo de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove).
Períodos de amortização	<u>Os Aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação serão pagos mensalmente.</u>
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pelos Cedente por meio do Contrato de Cessão serão utilizados no curso ordinário de seus negócios, sem destinação em específico.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	No âmbito dos Contratos de Locação, a GPA 2 outorgou fiança em garantia dos pagamentos dos aluguéis devidos pela Devedora.
Imóveis com Habite-se	Os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de locação que tem como objeto a locação de imóveis com habite-se.

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

A cessão dos Créditos Imobiliários foi formalizada por meio do Contrato de Cessão, que tem por objeto a cessão, de forma definitiva, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, à Emissora, de modo que, em decorrência do Contrato de Cessão, todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Emissora, mediante depósito/transferência para a Conta Centralizadora.

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

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de locatária dos Contratos de Locação, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados e no GPA 2, em razão da fiança outorgada no âmbito dos Contratos de Locação.

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

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

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

As Atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, sendo de sua responsabilidade, até a integral plena e eficaz quitação dos CRI:

- (i) controlar mensalmente a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) informar imediatamente aos Cedentes quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora;
- (iii) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado à Securitizadora e em cópia ao Agente Fiduciário; e
- (iv) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Cedentes.

A Emissora efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, constituindo-se assim em obrigação da Emissora:

- (a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e
- (b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas da Emissora serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

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

O presente item não é aplicável uma vez que a Emissora, não obstante tenha envidado esforços razoáveis, não obteve as informações do presente item e não há informações públicas sobre a Devedora que permitam tal análise.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado,

juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las, ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais

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

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, conforme item “10.9.” abaixo.

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

Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, que ensejarão a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, a Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será paga mensalmente conforme cronograma constante do Anexo I do Termo de Securitização, calculado nos termos da Cláusula 5.4. do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Recompra Compulsória total, Recompra Facultativa total, Multa Indenizatória total ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo.

Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou a data de incorporação de juros anterior, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme o caso. O Resgate Antecipado dos CRI será feito de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

O Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos do Contrato de Cessão pela Securitizadora.

A B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido evento de resgate.

Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: A Emissora obriga-se a realizar a amortização antecipada obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Recompra Facultativa parcial, Recompra Compulsória parcial, pagamento da Multa Indenizatória parcial ou recebimento de parte dos Créditos Imobiliários de forma antecipada.

Em caso de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI a Emissora realizará a amortização antecipada parcial dos CRI, bem como elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das

parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos do Contrato de Cessão pela Securitizadora.

A B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido evento de resgate.

Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritos nas Cláusulas 6.2 e 6.3. do Termo de Securitização, respectivamente.

Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor, devidamente atualizado, na data do evento.

Resolução Total da Cessão: Nos termos do Contrato de Cessão, a cessão de créditos será resolvida após (i) a integral liquidação dos CRI; e (ii) a extinção do Regime Fiduciário, ocasião em que o eventual saldo dos Créditos Imobiliários que esteja depositado na Conta Centralizadora, abatido das Despesas e das Despesas extraordinárias (conforme dispostas na Cláusula 15.2 do Termo de Securitização) acrescido dos respectivos rendimentos, será transferido para os Cedentes no prazo de até 2 (dias) Dias Úteis contados da extinção do Regime Fiduciário, conforme termo de encerramento fornecido pelo Agente Fiduciário oportunamente, líquido de tributos e ressalvados os benefícios fiscais oriundos dos rendimentos de eventuais aplicações nos Investimentos Permitidos à Securitizadora.

Resolução Parcial da Cessão: Caso a qualquer tempo após a Data de Emissão, sejam instituídos quaisquer tipos de encargos, custos ou despesas para os Cedentes em decorrência da Emissão e dos Créditos Imobiliários (“Contingências Cedentes” e “Condição Resolutiva da Cessão”, respectivamente), a cessão de que trata o Contrato de Cessão estará automaticamente revolido parcialmente, conforme disposto abaixo.

Parcela Resolvida: O valor da resolução parcial da cessão (“Parcela Resolvida”) será equivalente ao percentual dos Créditos Imobiliários necessários e excedente às obrigações pecuniárias decorridas da emissão dos CRI, conforme ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, de forma que os Cedentes recebam recursos mensalmente suficientes para pagamento das Contingências Cedentes.

Arrecadação, Administração e Cobrança da Parcela Resolvida: No caso de resolução parcial da cessão a Securitizadora deverá restituir aos Cedentes, no prazo de até 01 (um) dia útil, os recursos recebidos na Conta Centralizadora relativos à Parcela Resolvida, mediante crédito de titularidade dos Cedentes indicada no Contrato de Cessão.

10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço

Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificará a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante o recebimento de cópia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI devidamente assinada, cuja elaboração da minuta contou com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A cobrança do pagamento dos

Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora na qualidade de titular das CCI, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos (i) pelo **NOAD LIFETIME RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.318.661/001-59, e na CVM sob o nº 0323005, representado por sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Cedente 1"); e (ii) pela **CAMPOS 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.954, conjunto 72 - parte, Jardim Paulistano, CEP 01451-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 50.724.263/0001-11, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 32.233.719.139 ("Cedente 2"), seguem abaixo as principais informações sobre os Cedentes:

Cedente 1:

Tipo societário	Fundo de Investimento Imobiliário.
Características de seu negócio	O objetivo do Cedente 1 é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos imóveis mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme previsto na regulamentação aplicável, e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em sociedades de propósito específico que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis.
Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	Não há.

Cedente 2:

Tipo societário	Sociedade Limitada.
Características de seu negócio	O Cedente 2 tem por objetivo social e compra e venda de imóveis, locação, desenvolvimento de empreendimentos e atividade correlatas.

Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	Não há.
---	---------

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

O presente item não é aplicável uma vez que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora e não se tratam de direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.

12.1.1. Informações da Devedora.

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de locatária dos Contratos de Locação cujos Créditos Imobiliários servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, e na GPA 2, em razão da fiança outorgada nos Contratos de Locação. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 14826, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300089901, atuante diretamente no comércio varejista.

12.1.2. Informações da GPA 2.

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de locatária dos Contratos de Locação cujos Créditos Imobiliários servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, e na GPA 2, em razão da fiança outorgada nos Contratos de Locação. A GPA 2 é constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35223830321, atuante como holding de instituições não-financeiras.

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

Os Créditos Imobiliários que compõe o lastro da Oferta são concentrados na Devedora e garantidos pela GPA 2. Nos termos do item 12.2. do Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora e a Fiadora:

Nome da Devedora	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO.
Data de constituição da Devedora	10/11/1981.
Tipo Societário	Constituída sob a forma de sociedade por ações, registrada perante a CVM na categoria A.
País de Constituição	Brasil.
Prazo de Duração	Prazo de duração indeterminado.
Data de Registro CVM	Registrada na CVM desde 04/04/1995.
Características Gerais do Negócio	A Devedora atua no comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente.
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, as quais representam, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária e a GPA 2 como fiadora. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação, observada a fiança da GPA 2.

Nome da Fiadora	GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Data de constituição da Devedora	19/11/1981
Tipo Societário	Constituída como sociedade empresária limitada.
País de Constituição	Brasil.
Prazo de Duração	Prazo de duração indeterminado.
Data de Registro CVM	N/A
Características Gerais do Negócio	A Fiadora atua como holdings de instituições não-financeiras.
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, as quais representam, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária e a GPA 2 como fiadora. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação, observada a fiança da GPA 2.

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

12.3.1. Informações da Devedora.

As demonstrações financeiras consolidadas divulgadas pela Devedora, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os demonstrativos referentes aos exercícios sociais, findo em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022, podem ser encontradas no caminho abaixo:

<https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website*, selecionar “Informações sobre Companhias e clicar em Acessar”, preencher no campo do item 1 “Consulta por nome ou CNPJ de companhias registradas (companhias abertas, estrangeiras e incentivadas)”, nesta campo digitar “Pão de Açúcar” e clicar em “Continuar”, irá aparecer um quadrante com o nome da Pão de Açúcar, clicar em qualquer dos dados da empresa, abra uma nova tela, clicar no campo “+Exibir Filtros de Pesquisa” em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Visualizar o Documento”).

12.3.2 Informações da Fiadora.

Este item não é aplicável à Fiadora. Tendo em vista que a GPA 2 é constituída sob a forma de sociedade empresarial limitada, não há a obrigação de apresentação ou de arquivamento na CVM de suas demonstrações financeiras, na forma da regulamentação em vigor.

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

O presente item não é aplicável uma vez que os Créditos Imobiliários são originados do pagamento de alugueis devidos no âmbito dos Contratos de Locação e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora e a Devedora e a GPA 2 não são partes envolvidas na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que os seus índices de liquidez, índices de atividade, índices de endividamento e índices de lucratividade não podem ser mensurados pela Emissora e/ou pelos Cedentes.

Considerando que a Devedora é companhia aberta, suas informações financeiras podem ser extraídas de seu Formulário de Referência, o qual poderá ser obtido através do seguinte link: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, selecionar “Informações sobre Companhias e clicar em Acessar”, preencher no campo do item 1 “Consulta por nome ou CNPJ de companhias registradas (companhias abertas, estrangeiras e incentivadas)”, nesta campo digitar “Pão de Açúcar” e clicar em “Continuar”, ira aparecer um quadrante com o nome da Pão de Açúcar, clicar em qualquer dos dados da empresa, abra uma nova tela, clicar no campo “+Exibir Filtros de Pesquisa” em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Visualizar o Documento”).

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

Nos termos do item 12.5, do Anexo E, da Resolução CVM 160, o presente item é facultativo e, considerando que a Devedora é companhia aberta, as informações deste item podem ser extraídas do Formulário de Referência da Devedora, o qual poderá ser obtido através do seguinte link: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, selecionar “Informações sobre Companhias e clicar em Acessar”, preencher no campo do item 1 “Consulta por nome ou CNPJ de companhias registradas (companhias abertas, estrangeiras e incentivadas)”, nesta campo digitar “Pão de Açúcar” e clicar em “Continuar”, ira aparecer um quadrante com o nome da Pão de Açúcar, clicar em qualquer dos dados da empresa, abra uma nova tela, clicar no campo “+Exibir Filtros de Pesquisa” em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Visualizar o Documento”).

O presente item não é aplicável à GPA 2 uma vez que os Créditos Imobiliários são originados do pagamento de alugueis devidos no âmbito dos Contratos de Locação e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora e a Devedora e a GPA 2 não são partes envolvidas na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que tais informações não puderam ser obtidas pelos Cedentes ou pela Emissora.

NÃO HOUVE CONTRATAÇÃO DE CARTA CONFORTO e/ou manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Devedora relativas às demonstrações financeiras publicadas pela Devedora.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 172ª Emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada em Direitos Creditórios devidos pela Devedora, para além de outras emissões também lastreadas em Direitos Creditórios devidas pela Devedora, a Emissora não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário, outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação participa como Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e os Cedentes

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 172ª (centésima septuagésima segunda) emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada em Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Locação celebrados entre a Devedora e os Cedentes, a Emissora não mantém com os Cedentes qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e os Cedentes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação participa como Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e os Cedentes

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 172ª (centésima septuagésima segunda) emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada é intermediada pelo Coordenador Líder, contratado nos termos estabelecidos no Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder, os Cedentes e a Emissora. O Coordenador Líder não mantém com os Cedentes qualquer relacionamento comercial.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e os Cedentes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Devedora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Emissora e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora ou como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários em que a Devedora seja devedora, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. A Devedora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

Entre a Devedora e os Cedentes

A Devedora e os Cedentes não fazem parte do mesmo grupo econômico e, com exceção dos Contratos de Locação, não possuem relacionamento relevante, de modo que as partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre os Cedentes e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Cedentes não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. Os Cedentes e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Entre os Cedentes e o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Cedentes não possuem relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação.

Entre o Agente Fiduciário e o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Agente Fiduciário mantém com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação participa como Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Agente Fiduciário atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Agente Fiduciário na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação. O Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e a Fiadora e a Emissora e os Cedentes

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Emissora e os Cedentes não possui relacionamento relevante com a Devedora e a Fiadora. As Cedentes possuem os Contratos de Locação celebrados junto à Devedora e a Fiadora.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1 Condições do Contrato de Distribuição.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações indicados no presente Contrato estará condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos celebrados para regular a Emissão (“Condições Precedentes”):

- (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;
- (b) registro do Termo de Securitização na B3, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (c) emissão dos CRI de forma plena, válida, eficaz e exequível, nos termos da Resolução CVM 160;
- (d) recebimento, pelo Coordenador Líder da Oferta Automática dos CRI, com cópia à Emissora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios ao coordenador líder e à Emissora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e
- (e) as declarações dadas pelos Cedentes no Documentos da Operação, conforme aplicáveis, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, mediante a apresentação de declaração de veracidade a ser entregue ao Coordenador Líder, com cópia à Emissora.

O não cumprimento em até 120 (cento e vinte) dias, contados da Data de Emissão, das Condições Precedentes, observados os prazos específicos previstos no Contrato de Cessão, acarretará no cancelamento dos CRI, bem como na rescisão dos Documentos da Operação sem ônus para as Partes.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.

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

Demonstrativo de Custos da Oferta

Despesas	Valor Total	Custo Unitário por CRI	% do Preço Unitário
Comissão de Coordenadores e/ou Participantes Especiais	R\$ 35.855,15	R\$ 0,69	0,07%
Comissão de Distribuição	R\$ 30.000,00	R\$ 0,58	0,06%
Impostos (gross up)	R\$ 5.855,15	R\$ 0,11	0,01%
Prestadores	R\$ 208.406,63	R\$ 4,03	0,40%
Estruturação e Emissão (Securitizadora)	R\$ 30.000,00	R\$ 0,58	0,06%
Taxa de Administração (Securitizadora)	R\$ 1.864,05	R\$ 0,04	0,00%
Assessor Legal	R\$ 114.544,49	R\$ 2,22	0,22%
Agente Fiduciário (Implantação)	R\$ 4.553,22	R\$ 0,09	0,01%
Agente Fiduciário	R\$ 17.074,56	R\$ 0,33	0,03%
Registro Lastro	R\$ 11.951,72	R\$ 0,23	0,02%
Instituição Custodiante	R\$ 9.561,37	R\$ 0,18	0,02%
Escriturador dos CRI (Implantação)	R\$ 1.195,17	R\$ 0,02	0,00%

Escriturador dos CRI	R\$ 7.171,03	R\$ 0,14	0,01%
Agente de Liquidação	R\$ 7.171,03	R\$ 0,14	0,01%
Auditoria do Patrimônio Separado	R\$ 3.200,00	R\$ 0,06	0,01%
Contabilidade	R\$ 120,00	R\$ 0,00	0,00%
Registros (CVM, B3 e ANBIMA)	R\$ 48.774,33	R\$ 0,94	0,09%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	R\$ 14.890,31	R\$ 0,29	0,03%
B3: Taxa de Registro do Lastro	R\$ 516,97	R\$ 0,01	0,00%
B3: Custódia do Lastro	R\$ 568,67	R\$ 0,01	0,00%
B3: Liquidação Financeira	R\$ 214,90	R\$ 0,00	0,00%
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	R\$ 2.159,38	R\$ 0,04	0,00%
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	R\$ 14.915,00	R\$ 0,29	0,03%
Taxa de Fiscalização - CVM	R\$ 15.509,10	R\$ 0,30	0,03%
Retenções	R\$ 50.000,00	R\$ 0,97	0,10%
Fundo de Despesas	R\$ 50.000,00	R\$ 0,97	0,10%
Custo Total	R\$ 343.036,10	R\$ 6,64	0,66%
Valor Líquido (Devedora)	R\$ 51.353.963,90	R\$ 993,36	99,34%

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1 Formulário de Referência da Emissora e da Devedora.

AS INFORMAÇÕES REFERENTES À SITUAÇÃO FINANCEIRA DA EMISSORA E DA FIADORA E OUTRAS INFORMAÇÕES A ELA RELATIVAS, TAIS COMO HISTÓRICO, ATIVIDADES, ESTRUTURA ORGANIZACIONAL, PROPRIEDADES, PLANTAS E EQUIPAMENTOS, COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL, ADMINISTRAÇÃO, RECURSOS HUMANOS, PROCESSOS JUDICIAIS, ADMINISTRATIVOS E ARBITRAIS E AS INFORMAÇÕES EXIGIDAS NO ITEM 15.1 E 15.3 DA SESSÃO “INFORMAÇÕES DO PROSPECTO” DO ANEXO E DA RESOLUÇÃO CVM 160, INCLUINDO TAMBÉM (I) A DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS COM EMPRESAS OU PESSOAS RELACIONADAS COM A EMISSORA E DA FIADORA, ASSIM ENTENDIDOS OS NEGÓCIOS REALIZADOS COM OS RESPECTIVOS CONTROLADORES, BEM COMO EMPRESAS LIGADAS, COLIGADAS, SUJEITAS A CONTROLE COMUM OU QUE INTEGREM O MESMO GRUPO ECONÔMICO DA EMISSORA E DA FIADORA E (II) ANÁLISE E COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA E DA FIADORA, PODEM SER ENCONTRADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA, ELABORADOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 80, QUE, SE ENCONTRAM DISPONÍVEIS PARA CONSULTA NO SEGUINTE WEBSITE:

Emissora: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Companhias”, selecionar “Consulta de Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, depois, “Exibir Filtros”, filtrar: (a) o “Tipo de Certificado”, (“Informações da Securitizadora”) ; (b) a “Securitizadora”, (“Opea Securitizadora S.A.”); (c) a “Categoria” (“Informes Periódicos”), (d) o “Período de Entrega Até” (“Data de Vencimento da Emissão”), clicar em “Filtrar” e selecionar o documento desejado.)

Devedora: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, selecionar “Informações sobre Companhias e clicar em Acessar”, preencher no campo do item 1 “Consulta por nome ou CNPJ de companhias registradas (companhias abertas, estrangeiras e incentivadas)”, nesta campo digitar “Pão de Açúcar” e clicar em “Continuar”, irá aparecer um quadrante com o nome da Pão de Açúcar, clicar em qualquer dos dados da empresa, abra uma nova tela, clicar no campo “+Exibir Filtros de Pesquisa” em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Visualizar o Documento”).

O Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

Demonstrações Financeiras da Emissora e da Devedora

As informações divulgadas pela Emissora e Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Companhias”, selecionar “Consulta de Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, depois, “Exibir Filtros”, filtrar: (a) o “Tipo de Certificado”, (“Informações da Securitizadora”) ; (b) a “Securitizadora”, (“Opea Securitizadora S.A.”); (c) a “Categoria” (“Dados Econômico Financeiros”), (d) o “Período de Entrega Até” (“Data de Vencimento da Emissão”), clicar em “Filtrar” e selecionar o documento desejado.)

Devedora: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, selecionar “Informações sobre Companhias e clicar em Acessar”, preencher no campo do item 1 “Consulta por nome ou CNPJ de companhias registradas (companhias abertas, estrangeiras e incentivadas)”, nesta campo digitar “Pão de Açúcar” e clicar em “Continuar”, irá aparecer um quadrante com o nome da Pão de Açúcar, clicar em qualquer dos dados da empresa, abra uma nova tela, clicar no campo “+Exibir Filtros de Pesquisa” em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”,

selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Visualizar o Documento”)

Autorizações Societárias

Autorização Societária da Emissora: A Emissão foi autorizada em Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 05 de maio de 2023, registrada na JUCESP sob o nº 215.035/23-9, em sessão de 26 de maio de 2023, e publicada no jornal “Valor Econômico” em 09 de junho de 2023, e a qual foi incorporada a este Prospecto como Anexo I.

Estatuto Social da Securitizadora e da Devedora

Nos termos do item 15.5, do Anexo E, da Resolução CVM 160, os estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora foram incorporados a este Prospecto como Anexo II e Anexo III, respectivamente.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização, conforme Anexo IV, foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA OPEA SECURITIZADORA S.A. Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa CEP: 01455-000 - São Paulo - SP At.: Sra. Flávia Palácios Telefone: +55 (11) 4270-0130 E-mail: gestao@opeacapital.com	2. ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown Av. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares CEP: 04543-011- São Paulo - SP At.: Sr. Bruno Cerqueira / Camila Torelli Telefone: +55 11 2504-4694 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com / ctorelli@mayerbrown.com
3. AGENTE FIDUCIÁRIO Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 -Parte CEP 04534-004, São Paulo/SP At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: +55 (21) 3514-0000 e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br	4. CUSTODIANTE / ESCRITURADOR VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortex.com.br; corporate@vortex.com.br Website: vortex.com.br
7. COORDENADOR LÍDER DA OFERTA GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, Itaim Bibi CEP: 04543-011- São Paulo - SP At.: Luis Gustavo Pereira / Marcos Antonio Aparecido do Carmo Telefone: +55 11 3576-6641 E-mail: mercadodecapitais@guid.com.br e juridico@guid.com.br	8. AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DA DEVEDORA <i>Da Emissora:</i> GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar - Itaim Bibi CEP 04571-010, São Paulo, SP At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC 1SP-260.164/O-4) Telefone: (11) 3886-5100 E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com <i>Da Devedora:</i> DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Av. Doutor Chucri Zaidan, 1240, 12º andar, unid. Auton 1203, Vila São Francisco (Zona Sul) CEP 04.711-130, São Paulo/SP
9. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo - SP At.: Vinicius Pádua Telefone: (11) 97171-4567 E-mail: liquidante@opeacapital.com website: https://maruscd.com/	

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

Declaração da Emissora

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

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

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI ofertados, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e

(vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal contrato na Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste o Prospecto e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários após o recebimento de uma cópia eletrônica de cada um dos Contratos de Locação e das aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, contando com a emissão de carta conforto para os Coordenadores da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, da Fiadora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto foi e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora.

A Companhia enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido. A Companhia atua principalmente nos setores de varejo de alimentos no Brasil, incluindo o segmento de utilidades domésticas, os quais são altamente competitivos.

A Companhia compete com outras varejistas com base no preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Companhia pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Companhia enfrenta concorrência intensa de outros formatos e segmentos do mercado varejista, em especial dos atuantes no setor de cash and carry, que nos últimos anos exerceu uma forte pressão competitiva aos hipermercados da Companhia.

A Companhia também sofre com a competição com pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia brasileira.

Além disso, nos mercados em que atua, e particularmente nas áreas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, a Companhia concorre no setor varejista de alimentos com várias cadeias de grandes multinacionais de varejo de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de utilidades domésticas, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas brasileiras especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Companhia.

Caso a Companhia não consiga adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas nas áreas de interesse dos clientes, e ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços relativos a seus banners e segmentos ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser materialmente e adversamente afetados.

A Companhia é dependente de vendas por meio de cartões de crédito. Mudanças nas políticas mercantis relativas a tal modalidade de pagamento pode afetar adversamente as operações da Companhia.

As vendas para clientes com cartão de crédito representaram 44,6% da receita operacional líquida consolidada em 2022 para o varejo de alimentos. Para oferecer vendas de cartão de crédito aos seus clientes, a Companhia depende das respectivas políticas comerciais, incluindo taxas cobradas pelos administradores. Determinadas mudanças nas referidas políticas comerciais, incluindo, por exemplo, aumentos nas taxas cobradas da Companhia podem afetá-la negativamente.

Adicionalmente, uma parte das vendas da Companhia é paga em parcelas oferecidas pelas administradoras de cartão de crédito. Como resultado, a Companhia depende de tais administradoras para poder continuar oferecendo cartões de crédito como opção de pagamento aos seus clientes. Qualquer mudança nas políticas comerciais em relação aos pagamentos parcelados e ao crédito pode afetá-la negativamente.

A Companhia pode ser adversamente afetada por violações da Lei Anticorrupção brasileira, o US Foreign Corrupt Practices Act, Lei Sapin II e leis anticorrupção similares

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), introduziu o conceito de passividade rigorosa para entidades legais envolvidas em atos prejudiciais contra a administração pública, sujeitando o violador a penalidades, tanto administrativas como civis. Similar ao US Foreign Corrupt Practices Act, ao qual a Companhia também está sujeita, a Lei Anticorrupção brasileira considera que a efetiva implantação de programas de compliance podem mitigar as penalidades administrativas a serem aplicadas em consequência de atos prejudiciais contra a administração pública.

Adicionalmente, a Lei francesa nº 1.691, de dezembro de 2016 (“Lei Sapin II”), refere-se à transparência, à coibição de corrupção e à modernização da atividade econômica, e estipula que as empresas devem estabelecer um programa anticorrupção para identificar e mitigar os riscos de

corrupção. Sob a Lei Sapin II, qualquer pessoa física ou jurídica pode ser responsabilizada criminalmente por oferecer uma doação, presente ou recompensa com a intenção de induzir um funcionário público estrangeiro a abusar de sua posição ou influência para obter uma vantagem indevida. A Lei Sapin II é aplicável a empresas pertencentes a grupos cujo controlador esteja sediado na França e cuja força de trabalho inclua pelo menos 500 funcionários em todo o mundo e, portanto, também é aplicável à Companhia. As principais disposições anticorrupção da Lei Sapin II estão em vigor desde 1º de junho de 2017.

Falhas no cumprimento das leis anticorrupção podem sujeitar a Companhia a multas, perdas de licenças para operação e outras penalidades, além de prejudicar a reputação da Companhia, causando impactos não apenas de desembolso de caixa, mas de perda de receita e impacto no preço de negociação dos valores mobiliários de sua emissão.

A Companhia está sujeita a leis e regulamentos ambientais e descumprimentos a tais normas pode afetar adversamente a reputação e a posição financeira da Companhia

A Companhia está sujeita a uma vasta legislação federal, estadual e municipal relacionada à preservação e proteção do meio ambiente e especialmente com relação aos seus postos de gasolina. Dentre outras obrigações, essa legislação estabelece exigências e padrões de licenças ambientais para a liberação de esgoto, emissões de gases, gestão de resíduos sólidos e áreas protegidas.

A Companhia incorre em despesas para prevenção, controle, redução ou eliminação de liberações no ar, solo e água em seus postos de gasolina, bem como descarte e manejo de resíduos em suas lojas e centros de distribuição. O não cumprimento das referidas leis e regulamentos poderá expor a Companhia a sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar terceiros pelos danos causados. A Companhia não pode assegurar que tais leis e regulamentos não se tornarão ainda mais rígidos, hipótese em que, possivelmente, a Companhia seja obrigada a aumentar significativamente seus investimentos e custos para observar o estrito cumprimento das referidas leis e regulamentos ambientais.

Investimentos ambientais não previstos podem reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e podem afetar significativamente e adversamente a Companhia, assim como a cotação das suas ações ordinárias e ADSs.

A Companhia pode não ser capaz de implementar medidas sociais voltadas para os seus stakeholders e para as comunidades em que suas lojas estão inseridas, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, poderá afetar negativamente a reputação da Companhia.

Nos últimos anos, os órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais, o público investidor e a sociedade civil têm se mostrado cada vez mais atentos à adoção, pelas corporações e, mais especificamente, pelos emissores de valores mobiliários, de práticas (i) Ambientais - implementação de medidas visando à redução de impacto ao meio ambiente -; (ii) Sociais - comprometimento com o cuidado com seus colaboradores, fornecedores e comunidade de sua área de influência -; e (iii) de Governança - ações voltadas à aplicação eficiente e com responsabilidade dos recursos financeiros e humanos (ASG).

A implementação eficaz de práticas sociais depende da identificação contínua, dinâmica e sistemática, bem como de minucioso entendimento das principais características e demandas dos stakeholders com os quais a corporação se relaciona e interage, e com as comunidades que influenciam ou são influenciadas por seus negócios, de modo a avaliar os potenciais riscos e impactos gerados por suas operações sobre tais pessoas e comunidades.

Caso a Companhia não seja capaz de implementar medidas sociais eficazes para seus públicos e nas comunidades onde atua, incluindo a realização de treinamentos periódicos com seus colaboradores, implementação de processos internos específicos, contratação e alocação de times dedicados a esse tema, e inserção de medidas coercitivas com o objetivo de evitar que seus stakeholders venham a praticar atos que não estejam alinhados com os pilares do respeito, da diversidade e inclusão, a sua reputação e, conseqüentemente, a percepção de seus clientes sobre a Companhia poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente resultados das suas operações. Caso a Companhia não seja capaz de implementar medidas eficazes para seus públicos e na comunidade onde atua, incluindo as elencadas acima, a sua reputação e, conseqüentemente, a percepção de seus

clientes sobre a Companhia poderá ser negativamente afetada, o que pode afetar adversamente resultados das suas operações.

O presente item não é aplicável à GPA 2 uma vez que os Créditos Imobiliários são originados do pagamento de alugueis devidos no âmbito dos Contratos de Locação e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora e a Devedora e a GPA 2 não são partes envolvidas na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que tais informações não puderam ser obtidas pelos Cedentes ou pela Emissora.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida.

O presente item não é aplicável à GPA 2 uma vez que os Créditos Imobiliários são originados do pagamento de alugueis devidos no âmbito dos Contratos de Locação e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora e a Devedora e a GPA 2 não são partes envolvidas na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que tais informações não puderam ser obtidas pelos Cedentes ou pela Emissora.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento e que serão implementados.

O presente item não é aplicável à GPA 2 uma vez que os Créditos Imobiliários são originados do pagamento de alugueis devidos no âmbito dos Contratos de Locação e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora e a Devedora e a GPA 2 não são partes envolvidas na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que tais informações não puderam ser obtidas pelos Cedentes ou pela Emissora.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora.

A Devedora e suas Controladas não possuem contratos que relevantes que individualmente impactam a receita da Devedora, nos termos de seu Formulário de Referência.

O presente item não é aplicável à GPA 2 uma vez que os Créditos Imobiliários são originados do pagamento de alugueis devidos no âmbito dos Contratos de Locação e foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora e a Devedora e a GPA 2 não são partes envolvidas na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que tais informações não puderam ser obtidas pelos Cedentes ou pela Emissora.

18. DEFINIÇÕES

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

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

" <u>Aditamento ao Contrato de Locação 1</u> ":	É o " <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 1 e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 1, observados os termos e condições previstos no referido aditamento;
" <u>Aditamento ao Contrato de Locação 2</u> ":	É o " <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 1 e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 2, observados os termos e condições previstos no referido aditamento;
" <u>Aditamento ao Contrato de Locação 3</u> ":	É o " <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 1 e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 3, observados os termos e condições previstos no referido aditamento;
" <u>Agente Fiduciário</u> "	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
" <u>Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI</u> "	É a amortização antecipada e obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3. do Termo de Securitização;
" <u>Amortização Programada dos CRI</u> "	É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos da Cláusula 6.1. do Termo de Securitização;
" <u>ANBIMA</u> "	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS

	FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder da B3 e da CVM, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Significa o anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”</u>	Significam: (a) CRI de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> ,	É a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”</u>	É a atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula 5.1. do Termo de Securitização;
<u>“Auditor Independente”</u>	É a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65, Código CVM: 11274, contratada pela Emissora, responsável por auditar as

	demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação da CVM, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo, conforme contratado a exclusivo critério da Emissora, desde que credenciado pela CVM, sem qualquer obrigação de aditar o Termo de Securitização, e independentemente de necessidade de realização de assembleia de titulares de CRI;
<u>“Aviso ao Mercado”</u> :	Significa o aviso ao mercado que é um aviso resumido que dá ampla divulgação ao prospecto preliminar, nos termos do parágrafo primeiro, artigo 57 da Resolução CVM 160;
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<u>“BACEN”</u>	É o Banco Central do Brasil;
<u>“Agente de Liquidação”</u>	Significa a OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05;
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“Campos 1”</u>	Significa a CAMPOS 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, conjunto 72, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01451-901, inscrita no CNPJ sob o nº 49.422.296/0001-28;
<u>“CCI”</u>	Significam, em conjunto, a CCI 1, a CCI 2, a CCI 3, a CCI 4 e a CCI 5;
<u>“CCI Locação 1”</u> ou <u>“CCI 1”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 1;

“ <u>CCI Locação 2</u> ” ou “ <u>CCI 2</u> ”	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 2;
“ <u>CCI Locação 3</u> ” ou “ <u>CCI 3</u> ”	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 3;
“ <u>CCI Locação 4</u> ” ou “ <u>CCI 4</u> ”	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 4;
“ <u>CCI Locação 5</u> ” ou “ <u>CCI 5</u> ”	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 5;
“ <u>Cedentes</u> ”	Significam, quando em conjunto, o Cedente 1 e o Cedente 2;
“ <u>Cedente 1</u> ”	É a NOAD LIFETIME RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.318.661/001-59, e na CVM sob o nº 0323005, representado por sua administradora SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de sucessor da Campos 1;
“ <u>Cedente 2</u> ” ou “ <u>SPE</u> ”	É a CAMPOS 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.954, conjunto 72 - parte, Jardim Paulistano, CEP 01451-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 50.724.263/0001-11, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 32.233.719.139;
“ <u>CETIP21</u> ”	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ</u> ”	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“ <u>Código ANBIMA</u> ”	É o “Código de Ofertas Públicas” vigente desde 02 de janeiro de 2023;
“ <u>Código Civil</u> ”	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;
“ <u>COFINS</u> ”	É a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	São condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão Presente: (a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis; (b) protocolo do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo; (c) instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, a ser realizado pela Emissora, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração pela Instituição Custodiante sobre a custódia da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante; (d) recebimento, pela Emissora, de uma cópia eletrônica dos Contratos de Locação e do Termo de Responsabilidade; (e) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

	(f) emissão e registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (segmento CETIP UTM); (g) que até o momento da divulgação do Anúncio de Início, todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive a taxa cobrada pela CVM, tenham sido efetivamente pagos; (h) subscrição e integralização de CRI em montante equivalente ao valor necessário para pagamento do Valor da Cessão e para a constituição do Fundo de Despesas; (i) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável, pelos Cedentes, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, conforme declaração firmada pelos Cedentes na forma da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão; (j) comprovação mediante envio de declaração dos Cedentes à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão, acerca do cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelos Cedentes, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas no
--	---

	regulamento do Cedente 1 e no contrato social do Cedente 2; (k) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, de forma satisfatória à Emissora, do processo de <i>back-up</i> das informações acerca dos Cedentes constantes no Prospecto e no material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares; e (l) recebimento pela Emissora de parecer de seus assessores legais, em termos satisfatórios à Emissora, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, bem como conclusão satisfatória, à exclusivo critério da Emissora, da auditoria legal (<i>due diligence</i>);
<u>“Conta Centralizadora”</u>	É a conta corrente nº 16487-0, agência 0910, do Banco Itaú (341) de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Cessão”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre os Cedentes e a Emissora, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários 1, dos Créditos Imobiliários 2, dos Créditos Imobiliários 3, dos Créditos Imobiliários 4 e dos Créditos Imobiliários 5, representados, respectivamente, pela CCI 1, pela CCI 2, pela CCI 3, pela CCI 4 e pela CCI 5;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o “ <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação da 167ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre os Cedentes e o Coordenador Líder;
<u>“Contrato de Locação 1”:</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora, o Cedente e a GPA 2, pelo o qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 1 para a Devedora, pelo prazo de 5.162 (cinco mil, cento e sessenta e dois) dias, observados os termos e condições previstos no referido

	instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 2</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente e a GPA 2, pelo o qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 2 para a Devedora, pelo prazo de 5.194 (cinco mil, cento e noventa e quatro) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 3</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente e a GPA 2, pelo o qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 3 para a Devedora, pelo prazo de 5.682 (cinco mil, seiscentos e oitenta e dois) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 4</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 2 e a GPA 2, pelo o qual o Cedente 2 pactuou a locação do Imóvel 4 para a Devedora, pelo prazo de 5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 5</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 2 e a GPA 2, pelo o qual o Cedente 2 pactuou a locação do Imóvel 5 para a Devedora, pelo prazo de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove), observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contratos de Locação</u> ":	Significam, em conjunto, o Contrato de Locação 1 e o Aditamento ao Contrato de Locação 1, o Contrato de Locação 2 e o Aditamento ao Contrato de Locação 2, o Contrato de Locação 3 e o Aditamento ao Contrato de Locação 3, o Contrato de Locação 4 e o Contrato de Locação 5;
" <u>Coordenador Líder</u> "	Significa a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , sociedade por ações com sede no município de São

	Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17;
“ <u>Créditos Imobiliários 1</u> ”:	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato de Locação 1, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Aditamento ao Contrato de Locação 1;
“ <u>Créditos Imobiliários 2</u> ”:	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato de Locação 2, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Aditamento ao Contrato de Locação 2;
“ <u>Créditos Imobiliários 3</u> ”:	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato de Locação 3, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Aditamento ao Contrato de Locação 3;
“ <u>Créditos Imobiliários 4</u> ”:	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação 4, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária,

	encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Contrato de Locação 4;
<u>“Créditos Imobiliários 5”</u> :	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação 5, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Contrato de Locação 5;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários 1, os Créditos Imobiliários 2, os Créditos Imobiliários 3, os Créditos Imobiliários 4 e os Créditos Imobiliários 5;
<u>“CRI em Circulação”</u> (para fins de quórum)	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, os Cedentes possuírem 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, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas no Termo de Securitização;
<u>“CRI”</u>	São os CRI da 172ª emissão, em série única, da Emissora;
<u>“CSLL”</u>	É a Contribuição sobre o Lucro Líquido;
<u>“CVM”</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u>	28 de junho de 2023;
<u>“Data(s) de Integralização”</u> :	As datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta (cada uma, uma <u>“Data de</u>

	<u>Integralização</u> ”);
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa a data para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, observada a incorporação de juros prevista para a primeira data de pagamento, conforme previstas no Anexo I ao Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	14 de julho de 2038;
“ <u>Despesas</u> ”	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula 15.1. do Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Locatária</u> ”	É a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01.402-901, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56;
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Anúncio de Início; (vi) os Prospectos; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) o Aviso ao Mercado; (xi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
“ <u>Emissão</u> ”	É a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 172ª emissão, em série única, de CRI da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ”	Tem o seu significado definido no preâmbulo do Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 21 de junho de 2023 pela Emissora e pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários;

<u>“Escriturador”</u>	É 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória”</u>	Significam os eventos previstos no Termo de Securitização e que podem gerar a obrigação de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1. do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Eventos de Multa Indenizatória”</u>	São os seguintes eventos: (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Locação ou do Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte; (b) caso os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e (c) caso o Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido posteriormente à integralização dos CRI;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo de despesas que será formado pelo montante de R\$ 50.000,00, a ser retido do Valor da Cessão, para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI indicadas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 50.000,00 durante a vigência do Contrato de Cessão que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA. Mensalmente será retido dos Créditos Imobiliários transferidos para a Conta Centralizadora o valor de R\$ 6.083,00 (seis mil e oitenta e três reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, a título de composição do Fundo de Despesas;
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>“GPA 2”</u>	Significa a GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo,

	Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.666.221/0001-10, que celebrou os Contratos de Locação na qualidade de fiadora;
“ <u>IGP-M</u> ”	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel 1</u> ”	Imóveis localizados na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, objeto da transcrição nº 658 feita em 18 de junho de 1.946, na folha 48 do Livro 3-D de Transcrição das Transmissões e da transcrição nº 665 feita em data de 03 de agosto de 1.946, às fls. 50, no Livro 3-D de Transcrição das Transmissões;
“ <u>Imóvel 2</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 124.985, do Primeiro Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo;
“ <u>Imóvel 3</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 204.854, do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP;
“ <u>Imóvel 4</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 103.434, do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP;
“ <u>Imóvel 5</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, objeto da matrícula nº 106.889, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Recife/PE;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Significa, em conjunto, o Imóvel 1, o Imóvel 2, o Imóvel 3, o Imóvel 4 e o Imóvel 5;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	É 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titular(es) de CRI</u> ”:	São os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores profissionais, assim definidos nos termos do

	artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo);
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	São os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>IRRF</u> ”	É o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”	É o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>Lâmina</u> ”	Significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”	Significa, em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010 e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei 12.683/12;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“ <u>MDA</u> ”	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”	É a multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data de pagamento da multa compensatória e de eventuais encargos, calculado <i>pro rata temporis</i> na forma do Termo de Securitização;

<u>“Oferta”</u>	Significa distribuição pública sob o rito de registro automático perante a CVM dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160;
<u>“Ordem de Alocação dos Recursos”</u>	É a ordem de prioridade de pagamentos dos recursos oriundos dos CRI, conforme descrita na Cláusula 9.6 do Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI Locação 1, os Créditos Imobiliários 1, CCI Locação 2, os Créditos Imobiliários 2, CCI Locação 3, os Créditos Imobiliários 3, CCI Locação 4, os Créditos Imobiliários 4, CCI Locação 5, os Créditos Imobiliários 5, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Período de Capitalização”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na Data de Aniversário, exclusive, para o primeiro período de capitalização, e para os próximos se inicia na Data de Aniversário anterior e termina na próxima Data de Aniversário subsequente;
<u>“PIS”</u>	É a Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Prazo de Colocação”</u>	Os CRI deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início observado o prazo mínimo de 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;
<u>“Preço de Integralização”</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, desde a Data de Emissão até a efetiva integralização;
<u>“Prospectos”</u>	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, conforme definidos abaixo;
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	Significa o <i>“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 172ª Emissão, Em</i>

	<i>Série Única, da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	Significa o “ <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 172ª Emissão, Em Série Única da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, elaborado nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”	Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelos Cedentes em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória;
“ <u>Recompra Facultativa</u> ”	Os Cedentes poderão recomprar a totalidade ou parte dos Créditos Imobiliários, da Emissora, nos termos e condições estipulados na Cláusula 7.2. do Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, representados integralmente Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI Locação 1, os Créditos Imobiliários 1, CCI Locação 2, os Créditos Imobiliários 2, CCI Locação 3, os Créditos Imobiliários 3, CCI Locação 4, os Créditos Imobiliários 4, CCI Locação 5, os Créditos Imobiliários 5, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, o disposto na legislação aplicável;
“ <u>Remuneração</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2. do Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	É o resgate antecipado dos CRI, a ser realizado nas hipóteses previstas na Cláusula 6.2. do Termo de Securitização;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	Significa a Resolução da CVM 17, de 10 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	Significa a Resolução da CVM 30, de 12 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 44</u> ”	Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022;
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	Significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de setembro de 2022;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022,

	conforme em vigor;
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”	É o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição</i> ”;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”	Significa o valor da cessão a ser pago pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Valor de Recompra Compulsória</u> ”	Significa o valor a ser pago à Emissora em razão da Recompra Compulsória, conforme estabelecido na Cláusula 7.1.2. do Termo de Securitização;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de cada CRI;
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária; e
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Tem seu significado disposto na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização.

ANEXOS

ANEXO I - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 5 DE MAIO DE 2023

1. Hora, Data e Local: Às 11h do dia 5 de maio de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **3. Mesa:** **(i)** Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Marcelo Leitão da Silveira. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** a ratificação da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia emitidos acima do limite global aprovado na Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 27 de julho de 2022; **(ii)** a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia até o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Operações"); e **(iii)** a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações. **5. Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições: **(i)** a ratificação da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia emitidos acima do limite global aprovado na Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 27 de julho de 2022; **(ii)** a emissão das Operações; e **(iii)** a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Presidente – Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; Secretário – Sr. Marcelo Leitão da Silveira. Conselheiros: Flávia Palácios Mendonça Bailune; Mário Lins Estevam de Barros e Thomas Joseph McDonald. São Paulo, 5 de maio de 2023. **Mesa: Flávia Palácios Mendonça Bailune** - Presidente, **Marcelo Leitão da Silveira** - Secretário. **Conselheiros: Mario Lins Estevam de Barros** - Presidente do Conselho de Administração, **Flávia Palácios Mendonça Bailune** - Membro do Conselho de Administração, **Thomas Joseph McDonald** - Membro do Conselho de Administração. JUCESP nº 215.035/23-9 em 26.05.2023. Maria Cristina Frei - Secretária Geral.

ÍNTEGRA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

- Companhia Aberta - CNPJ nº 02.773.542/0001-22

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 5 DE MAIO DE 2023
Hora, Data, Local: 05.05.2023 às 11hrs, na sede, Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** Presidente: Flávia Palácios Mendonça Bailune; Secretário: Marcelo Leitão da Silveira. **Deliberações Aprovadas:** Nos termos do Artigo 29, § 1º, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia: **(i)** a ratificação da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia emitidos acima do limite global aprovado na Ata de RCA datada de 27.07.2022; **(ii)** a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia até o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 ("Operações") e **(iii)** a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social, de todos os atos referentes às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações. **Encerramento:** Nada mais. São Paulo, 5.05.2023. **Mesa:** Flávia Palácios Mendonça Bailune - Presidente, Marcelo Leitão da Silveira - Secretário. **Conselheiros:** Mario Lins Estevam de Barros - Presidente do Conselho de Administração, Flávia Palácios Mendonça Bailune e Thomas Joseph McDonald - Membros do Conselho de Administração. JUCESP 215.035/23-9 em 26.05.2023. Maria Cristina Frei - Secretária Geral.

EXTRATO

ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

JUCESP
01 03 23JUCESP PROTOCOLO
0.395.865/23-2**OPEA SECURITIZADORA S.A.**
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2022**

- 1. HORA, DATA E LOCAL:** Às 14:00h do dia 30 de dezembro de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
- 3. MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
 - (i) ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) o resgate de Ações da Companhia, sem a redução do capital social, com a aplicação da reserva de capital da Companhia para a realização do pagamento do valor a ser reembolsado pela Companhia ao acionista, no montante de R\$ 13.581.122,32 (treze milhões, quinhentos e oitenta e um mil, cento e vinte e dois reais e trinta e dois centavos); (ii) a alteração do estatuto social da Companhia; e (iii) a autorização para a administração da Companhia tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.
- 4. DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i)** Aprovar o resgate de 1.598.800 (um milhão, quinhentos e novena e oito mil e oitocentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, pelo seu valor patrimonial, totalizando um resgate de R\$ 13.581.122,32 (treze milhões, quinhentos e oitenta e um mil, cento e vinte e dois reais e trinta e dois centavos) ao único acionista da Companhia, mediante a entrega de:
 - (a)** 1.302.536 (um milhão, trezentas e duas mil, quinhentas e trinta e seis) quotas da Marú Acquisition Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.610.830/0001-76, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Marú Acquisition Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, pelo valor de R\$ 1.302.536,00 (um milhão, trezentos e dois mil,

01 03 20

quinhentos e trinta e seis reais), conforme os registros contábeis de investimento da Companhia (custo de aquisição e equivalência patrimonial) na Marú Acquisition Ltda.;

(b) 5.220.580 (cinco milhões, duzentas e vinte mil, quinhentas e oitenta mil) quotas da Opea Assessoria de Crédito Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.204.136/0001-98, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Opea Assessoria de Crédito Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, pelo valor de R\$ 8.478.086,54 (oito milhões, quatrocentos e setenta e oito mil e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), conforme os registros contábeis de investimento da Companhia (custo de aquisição e equivalência patrimonial) na Opea Assessoria de Crédito Ltda.; e

(c) 600.000 (seiscentas mil) quotas da Opea Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.196.900/0001-01, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Opea Gestora de Recursos Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, pelo valor de R\$ 3.530.499,24 (três milhões, quinhentos e trinta mil e quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), conforme os registros contábeis de investimento da Companhia (custo de aquisição e equivalência patrimonial) na Opea Gestora de Recursos Ltda.

(ii) Consignar que, em razão de a Companhia possuir apenas um acionista, restou desnecessário conduzir o sorteio previsto no Art. 44, §4º da Lei das S.A.;

(iii) Consignar que a entrega dos ativos em pagamento do resgate ora aprovado foi realizada a valor patrimonial;

(iv) Aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir a alteração acima, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

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

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

(v) Aprovar a consolidação do Estatuto Social nos termos do **Anexo I** da presente ata.

RECEB
01 03 20

(vi) Autorizar a administração da Companhia a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas, sendo certo que a redução de capital da Companhia só se tornará efetiva após, cumulativamente, (a) publicação da presente ata e (b) decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação desta ata, sem que tenha sido apresentada, pelos credores quirografários, oposição a essa deliberação, ou, se tiver havido oposição, mediante a prova do pagamento e/ou depósito judicial dos valores devidos a tais credores, conforme estabelecido no artigo 174, §2º, da Lei das S.A.

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

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

(assinaturas na página seguinte)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

JUCESP
01 00 23

(página de assinaturas da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de dezembro de 2022)

Mesa:

DocuSigned by:

Flávia Palácios Mendonça Bailune

4702D8B7330C4EB...

Flávia Palácios Mendonça Bailune

Presidente

DocuSigned by:

Eduardo Trajber Waisbich

BB95BDF46682451

Eduardo Trajber Waisbich

Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

DocuSigned by:

Flávia Palácios Mendonça Bailune

4702D8B7330C4EB...

Por: Flávia Palácios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora

DocuSigned by:

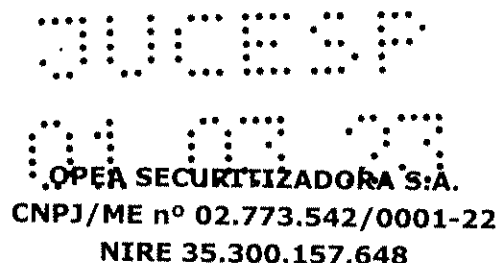
Eduardo Trajber Waisbich

BB95BDF46682451

Por: Eduardo Trajber Waisbich

Cargo: Diretor





**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2022**

**Anexo I
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO**

**CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE**

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

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

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

DUCEAP

01.03.23

(vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e

(viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

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

CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

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

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

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

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

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

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

SOCEAP

01 03 23

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

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

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

CAPÍTULO III

ASSEMBLEIA GERAL

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

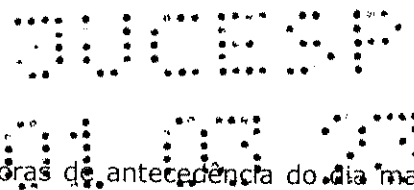
Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

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

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

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

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com



48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

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

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

Seção I Conselho de Administração

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

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

ANEXO 01 03 23

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

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

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

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

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

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

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

JUCESP

01 03 23

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em

DUCEAP

01 03 23

valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Parágrafo Único. As emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários serão aprovadas de forma global até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) por reunião do Conselho de Administração.

Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

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

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

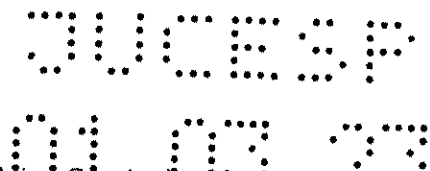
Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das



resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

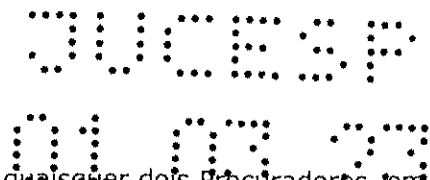
Artigo 28 – Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

- (i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;
- (ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e
- (iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com



um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou

JUCESP

01.03.22

mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII

DUCE SP

010300

ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX

RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

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

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento

DUCE SP

01.03.20

arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X

FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

ANEXO III - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

CNPJ/ME nº 47.508.411/0001-56

NIRE 35.300.089.901

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º – COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“Companhia”) é uma sociedade por ações, com sede e foro à Av. Brigadeiro Luis Antônio n. 3142, na Cidade de São Paulo, República Federativa do Brasil, que doravante se regerá por este Estatuto Social, pela Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei n.º 6.404/76”), conforme alterações e demais dispositivos legais em vigor.

Parágrafo Único – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

ARTIGO 2º – O objeto social da Companhia é a comercialização de produtos manufaturados, semimanufaturados ou “in natura”, nacionais ou estrangeiros, de todo e qualquer gênero e espécie, natureza ou qualidade.

Parágrafo 1º – A Companhia poderá também praticar as seguintes atividades:

- (a) a industrialização, processamento, manipulação, transformação, exportação, importação e representação de produtos, alimentícios ou não alimentícios, por conta própria ou de terceiros;
- (b) o comércio internacional, inclusive de café;
- (c) a importação, distribuição e comercialização de produtos cosméticos de higiene e toucador, perfumaria, saneantes e domissanitários e suplementos alimentares;
- (d) o comércio em geral de drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos, acessórios, artigos odontológicos, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas

como, Drograria ou Farmácia Alopática, Drograria ou Farmácia Homeopática ou Farmácia de Manipulação de cada especialidade;

- (e) o comércio de produtos e derivados de petróleo, abastecimento de combustíveis de quaisquer espécies, podendo também prestar serviços de assistência técnica, oficinas de serviços, consertos, lavagem, lubrificação, venda de acessórios e outros serviços afins, de quaisquer veículos em geral;
- (f) o comércio de produtos, drogas e medicamentos veterinários em geral; consultório, clínica e hospital veterinário e “pet shop” com serviços de banho e tosa;
- (g) a locação de qualquer mídia gravada;
- (h) prestação de serviços de estúdios fotográficos, cinematográficos e similares;
- (i) a prática e a administração de operações imobiliárias, comprando, promovendo loteamentos e incorporação, locando e vendendo bens imóveis próprios e de terceiros;
- (j) agir como distribuidora, agente e representante de comerciantes e industriais estabelecidos dentro do país ou fora dele e nesta qualidade, por conta dos comitentes ou por conta própria adquirir, reter, possuir e fazer quaisquer operações e transações do interesse próprio ou dos comitentes;
- (k) a prestação de serviços de processamento de dados;
- (l) a exploração de edificações e construção em todas as suas modalidades, por conta própria ou de terceiros, a compra e venda de materiais para construção e a instalação e manutenção de sistemas de ar condicionado, de monta-cargas e elevadores de carga;
- (m) aplicação de produtos saneantes domissanitários;
- (n) o transporte rodoviário municipal, estadual e interestadual de cargas em geral para seus próprios produtos e de terceiros, podendo inclusive armazená-los, depositá-los e fazer sua carga, descarga, arrumação e guarda de bens próprios de terceiros de qualquer espécie, bem

como subcontratar os serviços previstos nesta alínea;

- (o) a exploração de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, inclusive de bares, lanchonetes e restaurantes, podendo estender-se a outros ramos que lhe sejam compatíveis ou conexos, respeitadas as restrições legais;
- (p) a compra, venda e distribuição de livros, revistas, jornais, periódicos e assemelhados;
- (q) a realização de estudos, análises, planejamento e pesquisas de mercado;
- (r) a realização de testes para lançamento de novos produtos, embalagens e marcas;
- (s) a elaboração de estratégias e análises do comportamento setorial de vendas, de promoções especiais e de publicidade;
- (t) a prestação de serviços de administração de cartões vale alimentação, refeição, farmácia, combustível, transporte e outros cartões que decorram das atividades relacionadas ao seu objeto social;
- (u) o arrendamento e subarrendamento de bens móveis próprios ou de terceiros;
- (v) a prestação de serviços na área de gerenciamento;
- (w) representação de outras sociedades nacionais ou estrangeiras e a participação como sócia ou acionista, no capital social de outras sociedades, qualquer que seja a forma ou objeto destas, e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza;
- (x) agenciamento, corretagem ou intermediação de títulos e ingressos;
- (y) serviços relacionados a cobranças, recebimentos ou pagamentos em geral, de títulos, contas ou carnês, de câmbio, de tributos e por conta de terceiros, inclusive os efetuados por meio eletrônico, automático ou por máquinas de atendimento; fornecimento de posição de cobrança, recebimento ou pagamento; emissão de carnês, fichas de compensação, impressos e documentos em geral;

- (z) prestação de serviços de estacionamento, estadia e guarda de veículos;
- (aa) a importação de bebidas, vinhos e vinagres;
- (bb) comércio de sementes e mudas;
- (cc) comércio de produtos de telecomunicações; e
- (dd) A importação, distribuição e comercialização de brinquedos, painéis metálicos, escadas domésticas, carrinhos de bebê, artigos de festas, artigos escolares, pneus, eletrodomésticos, bicicletas, cadeiras plásticas monobloco e lâmpadas.

Parágrafo 2º – A Companhia poderá prestar fianças ou avais em negócios de seu interesse, vedados os de mero favor.

ARTIGO 3º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

ARTIGO 4º – O capital social da Sociedade é R\$1.333.064.889,72 (um bilhão, trezentos e trinta e três milhões, sessenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e nove reais e setenta e dois centavos, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 270.139.069 (duzentas e setenta milhões, cento e trinta e nove mil e sessenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Parágrafo 2º – As ações terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, na Instituição Financeira autorizada que a Companhia designar, sem emissão de certificados.

Parágrafo 3º – O custo dos serviços de transferência de propriedade das ações escriturais que for cobrado pela instituição financeira depositária poderá ser repassado ao acionista, conforme autoriza o Artigo 35, parágrafo

3º da Lei n.º 6.404/76, observados os limites máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo 4º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

ARTIGO 5º – A Companhia está autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de 400.000.000 (quatrocentos milhões) de ações ordinárias.

Parágrafo 1º – O limite do capital autorizado da Companhia somente poderá ser modificado por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º – A Companhia, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que lhe prestem serviços.

ARTIGO 6º - As emissões de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações até o limite do capital autorizado, poderão ser aprovadas pelo Conselho de Administração, com exclusão ou redução do prazo para exercício do direito de preferência, conforme previsto no Artigo 172 da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Único – Ressalvado o disposto no "caput" deste Artigo, os acionistas terão preferência, na proporção das respectivas participações, para subscrição dos aumentos de capital da Companhia, regendo-se o exercício deste direito pela legislação que lhe for aplicável.

CAPÍTULO III

DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 7º – A Assembleia Geral é a reunião dos acionistas, que a ela poderão comparecer por si ou por representantes constituídos na forma da Lei, a fim de deliberarem sobre as matérias de interesse da Companhia.

ARTIGO 8º – A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração, ou na sua ausência, por qualquer dos Co-Vice-Presidentes do Conselho de Administração e terá as seguintes atribuições:

- i. reformar o Estatuto Social;

- ii. eleger ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração da Companhia;
- iii. eleger ou destituir o Presidente e os Co-Vice-Presidentes do Conselho de Administração;
- iv. tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- v. aprovar a emissão de ações, bônus de subscrição, debêntures conversíveis em ações de sua própria emissão ou quaisquer títulos, valores mobiliários ou outros direitos ou participações que sejam permutáveis ou conversíveis em ações de sua própria emissão, sem prejuízo da competência do Conselho de Administração prevista no Artigo 5º e no Artigo 17(g);
- vi. deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- vii. deliberar sobre transformação, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) e cisão da Companhia, ou qualquer outra forma de reestruturação da Companhia;
- viii. deliberar sobre a dissolução e liquidação da Companhia e eleger e destituir liquidante(s);
- ix. examinar e aprovar as contas do(s) liquidante(s); e
- x. definir a remuneração global anual da administração da Companhia e do Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo Único - As Assembleias Gerais serão instaladas e presididas por qualquer membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia ou, ainda, por empregados da Companhia que possuam cargos de diretores, ainda que não estatutários que escolherá, dentre os presentes, alguém para secretariar os trabalhos.

ARTIGO 9º – Para qualquer deliberação da Assembleia Geral será necessária a aprovação de acionistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e na regulamentação aplicável.

ARTIGO 10 – A Assembleia Geral Ordinária terá as atribuições previstas em lei e realizar-se-á dentro do primeiro quadrimestre subsequente ao encerramento do exercício social.

Parágrafo Único – Sempre que necessário a Assembleia Geral poderá ser instalada em caráter extraordinário, podendo se realizar concomitantemente com a Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 11 – A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria.

Parágrafo 1º – A posse dos administradores fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 38.

Parágrafo 2º – O prazo de gestão dos Conselheiros e dos Diretores se estenderá até a investidura dos respectivos sucessores.

Parágrafo 3º – Das reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria serão lavradas atas em livro próprio, as quais serão assinadas pelos Conselheiros e pelos Diretores presentes, conforme o caso.

Seção I Do Conselho de Administração

ARTIGO 12 – O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 7 (sete) e, no máximo, 9 (nove) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – No caso de vacância no cargo de Conselheiro, competirá ao Conselho de Administração eleger substituto para preenchimento do cargo em caráter definitivo, até o término do respectivo mandato. No caso de vacância simultânea da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo

Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) membro(s) do Conselho de Administração eleito(s) mediante a faculdade prevista pelo Artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei n.º 6.404/76, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 13 – O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e até 2 (dois) Co-Vice-Presidentes, eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo 2º – No caso de vacância do cargo de Presidente ou impedimento do Presidente, o Co-Vice-Presidente com maior número de mandatos consecutivos na Companhia automaticamente assumirá tal cargo, permanecendo até o término do respectivo mandato ou, caso ocorra a convocação de uma Assembleia Geral para eleição de novo Presidente, até sua respectiva posse.

Parágrafo 3º - No caso de vacância de qualquer dos cargos de Co-Vice-Presidente, o Conselho de Administração poderá eleger um substituto ao cargo para permanecer até o término do respectivo mandato.

Parágrafo 4º – No caso de ausência do Presidente, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas, de forma alternada e sucessiva, pelos Co-Vice-Presidentes, iniciando tal alternância pelo Co-Vice-Presidente com maior número de mandatos consecutivos na Companhia.

ARTIGO 14 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos seis vezes ao ano, para revisar os resultados financeiros e demais resultados da Companhia e para rever e acompanhar o plano anual de investimentos, e, extraordinariamente, a qualquer tempo, sempre que necessário.

Parágrafo 1º – Compete ao Presidente ou, na ausência do Presidente, por qualquer dos Co-Vice-Presidentes, convocar as reuniões do Conselho de Administração, por iniciativa própria ou mediante solicitação escrita de qualquer conselheiro.

Parágrafo 2º – As convocações das reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas por meio eletrônico ou carta, com no mínimo 7 (sete) dias de antecedência da data de cada reunião, especificando hora e local para a realização em primeira e, se for o caso, em segunda convocação, e incluindo a ordem do dia. Qualquer proposta e toda documentação necessária e correlata à ordem do dia deverá ser disponibilizada aos Conselheiros. A convocação poderá ser dispensada sempre que estiver presente à reunião a totalidade dos Conselheiros em exercício, ou pela concordância prévia, por escrito, dos conselheiros ausentes.

Parágrafo 3º – O “quórum” mínimo requerido para a instalação das reuniões do Conselho de Administração é o da presença de pelo menos metade de seus membros em exercício, em primeira convocação, e de qualquer número de conselheiros, em segunda convocação, considerando-se presentes, inclusive, aqueles representados na forma autorizada por este Estatuto.

ARTIGO 15 – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas por seu Presidente e na ausência deste, por qualquer de seus Co-Vice-Presidentes do Conselho de Administração, considerando a regra de alternância prevista no §4º do Artigo 13.

Parágrafo 1º – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros. Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, que permita a identificação do conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os conselheiros serão considerados presentes à reunião e deverão assinar posteriormente a correspondente ata.

Parágrafo 2º – No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer conselheiro, o conselheiro ausente poderá indicar, por escrito, dentre os demais membros do Conselho de Administração, aquele que o substituirá. Nessa hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro temporariamente ausente ou impedido, além de seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro substituído.

ARTIGO 16 – O Conselho de Administração aprovará qualquer modificação do Regimento Interno e elegerá um Secretário Executivo, a quem competirá exercer as funções definidas no Regimento Interno, bem como emitir certidões e atestar, perante terceiros, a autenticidade das deliberações tomadas pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 17 – Além dos poderes estabelecidos em lei, compete ao Conselho de Administração:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) aprovar ou alterar o plano de investimentos da Companhia;
- (c) eleger e destituir os Diretores da Companhia, fixando-lhes as atribuições e designações;
- (d) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (e) convocar a Assembleia Geral;
- (f) manifestar-se sobre o relatório da Administração, as contas da Diretoria e sobre as demonstrações financeiras da Companhia;
- (g) deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações até o limite do capital autorizado, fixando o respectivo preço e as condições de integralização;
- (h) escolher e destituir os auditores independentes, observada a recomendação do Comitê de Auditoria;
- (i) emitir parecer sobre qualquer proposta da Diretoria à Assembleia Geral;
- (j) autorizar a aquisição de ações da própria Companhia, para efeito de cancelamento ou manutenção em tesouraria, observada a regulamentação aplicável;
- (k) desenvolver, em conjunto com a Diretoria e aprovar um plano de participação de empregados e administradores nos resultados da Companhia e de concessão de benefícios adicionais a empregados e administradores vinculados ao resultado da Companhia (**“Plano de Participação nos Resultados”**);
- (l) fixar o montante da participação dos empregados e administradores nos resultados da

Companhia, observadas as disposições legais pertinentes, do Estatuto Social e do Plano de Participação nos Resultados em vigor. As importâncias despendidas ou provisionadas em cada exercício a título de participação de empregados e administradores nos resultados e ainda com relação à outorga de opção de compra de ações da Companhia, serão limitadas em até 15% (quinze por cento) do resultado de cada exercício, após as deduções do Artigo 189 da Lei n.º 6.404/76;

- (m) estabelecer o limite de ações a serem emitidas dentro do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia previamente aprovado pela Assembleia Geral, observado o limite previsto no item “l” acima;
- (n) constituir Comitês, que serão responsáveis por elaborar propostas ou efetuar recomendações ao Conselho de Administração e definir suas respectivas atribuições de acordo com o previsto neste Estatuto;
- (o) deliberar sobre a aquisição, alienação, criação de gravames, oneração de quaisquer ativos, incluindo bens imóveis, da Companhia ou a realização de qualquer outro investimento pela Companhia em valor individual ou agregado ao longo de um exercício social superior ao valor em Reais equivalente a US\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de dólares norte-americanos) ou superior ao valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Companhia à época, conforme apurado em seu mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral, prevalecendo o valor que for maior;
- (p) deliberar sobre qualquer operação financeira que envolva a Companhia, inclusive a concessão ou tomada de empréstimos e a emissão de debêntures não conversíveis em ações em valor superior, por transação, a ½ (metade) do LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Imposto de Renda, Depreciação e Amortização), conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social anterior à respectiva operação;
- (q) deliberar sobre qualquer associação da Companhia com terceiros que envolva investimento individual ou agregado, ao longo de um exercício social superior ao valor em Reais equivalente a US\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de dólares norte-americanos) ou superior ao valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Companhia à época, conforme apurado em seu mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral,

prevalecendo o valor que for maior; e

- (r) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e
- (s) deliberar sobre qualquer alteração na política de distribuição de dividendos da Companhia.

Parágrafo 1º – Quando se tratar de deliberação a ser tomada pelos órgãos sociais das sociedades que sejam controladas pela Companhia, ou nas quais a Companhia eleja membros do Conselho de Administração ou da Diretoria, competirá ao Conselho de Administração orientar o voto dos administradores da Companhia, no caso de decisões tomadas em sede de assembleia geral, reunião de sócios ou órgão equivalente, ou o voto dos administradores eleitos ou indicados pela Companhia para os órgãos da administração de tais sociedades, quando a deliberação se enquadrar nas alíneas (o), (p) e (q) deste Artigo, calculando-se os parâmetros ali referidos com base no mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral das sociedades controladas ou investidas.

Parágrafo 2º – O Conselho de Administração aprovará uma política de transações com partes relacionadas, podendo estabelecer alçadas, atribuições e procedimentos específicos para a aprovação daquelas transações.

Seção II

Comitê de Auditoria e Demais Órgãos Auxiliares da Administração

ARTIGO 18 – O comitê de auditoria, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que ao menos 1 (um) é conselheiro independente, e ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Parágrafo 1º – O mesmo membro do Comitê de Auditoria pode acumular ambas as características referidas no caput.

Parágrafo 2º – Os membros do Comitê de Auditoria, observado o disposto no Artigo 20 e no Capítulo V deste Estatuto Social, devem ser eleitos pelo Conselho de Administração e preencher os requisitos aplicáveis de independência previstos nas regras da Comissão de Valores Mobiliários e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º – As atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria estão definidas em seu regimento interno, aprovado pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 19 – Os membros do Comitê de Auditoria serão eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de 2 (dois) anos, admitindo-se a recondução para sucessivos mandatos, observados os termos do regimento interno do Comitê de Auditoria.

Parágrafo 1º – No curso de seus mandatos, os membros do Comitê de Auditoria somente poderão ser substituídos nas seguintes hipóteses:

- (a) morte ou renúncia;
- (b) ausência injustificada a 3 (três) reuniões consecutivas ou a 6 (seis) reuniões alternadas por ano;
ou
- (c) decisão fundamentada do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Nos casos de vacância de cargos de membro do Comitê de Auditoria, competirá ao Conselho de Administração eleger a pessoa que deverá completar o mandato do membro substituído.

Parágrafo 3º – Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (b) avaliar o relatório da administração, as demonstrações financeiras, demonstrações intermediárias e as informações trimestrais da Companhia, efetuando as recomendações que entender necessárias ao Conselho de Administração;
- (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- (e) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e

- (f) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

ARTIGO 20 – Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado na forma da Lei n.º 6.404/76 e do Capítulo V abaixo, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências outorgadas por lei ao Conselho Fiscal.

ARTIGO 21 – O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, com a composição que determinar, os quais terão a função de receber e analisar informações, elaborar propostas ou efetuar recomendações ao Conselho de Administração, em suas específicas áreas de atuação, como vier a ser estabelecido em seus regimentos internos, a serem aprovados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único – Os membros dos Comitês criados pelo Conselho de Administração terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores.

Seção III **Da Diretoria**

ARTIGO 22 – A Diretoria será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 14 (quatorze) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) necessariamente indicado para o cargo de Diretor Presidente e 1 (um) necessariamente indicado para o cargo de Diretor de Relação com Investidores e os demais Diretores Vice-Presidentes e Diretores.

Parágrafo Único – O prazo de gestão dos membros da Diretoria é de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

ARTIGO 23 – Aos Diretores compete o exercício das funções gerais discriminadas neste Estatuto e daquelas que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração, mantendo entre si recíproca colaboração e auxiliando-se mutuamente no exercício de seus cargos e funções.

Parágrafo 1º – As atribuições e denominações específicas de cada um dos Diretores serão definidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Nos casos de vacância, ausência, licença, impedimento ou afastamento temporário ou definitivo, os Diretores substituir-se-ão na seguinte forma:

- (a) em caso de ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, este designará uma pessoa para substituí-lo e, em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto no prazo de até 30 (trinta) dias, o qual completará o mandato do Diretor Presidente substituído;
- (b) em caso de ausência ou impedimento temporário dos demais Diretores, estes serão substituídos pelo Diretor Presidente e, em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto no prazo de 30 (trinta) dias, o qual completará o mandato do Diretor substituído.

ARTIGO 24 – A Diretoria se reunirá por convocação do Diretor Presidente, ou ainda por convocação de metade dos Diretores em exercício.

Parágrafo Único – O "quorum" mínimo para a instalação das reuniões da Diretoria é de pelo menos 1/3 (um terço) de seus membros em exercício, e suas deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes. Na hipótese de empate nas deliberações de matérias sujeitas à aprovação da Diretoria, tal matéria deverá ser submetida à aprovação do Conselho de Administração.

ARTIGO 25 – Além dos deveres e responsabilidades de que possa ser incumbida pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, compete à Diretoria, sem prejuízo de outras atribuições legais:

- (i) dirigir os negócios sociais e fazer cumprir este Estatuto;
- (ii) dar cumprimento ao objeto social;
- (iii) aprovar os planos, os programas e as normas gerais de operação, administração e controle no interesse do desenvolvimento da Companhia, observadas as orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração;
- (iv) elaborar e apresentar à Assembleia Geral Ordinária relatório das atividades de negócios sociais, instruindo-os com o Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras legalmente

exigidos em cada exercício, bem como os respectivos pareceres do Conselho Fiscal, quando for o caso;

- (v) dirigir todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração e adequadas à consecução dos seus objetivos;
- (vi) propor ao Conselho de Administração os planos e programas de investimentos;
- (vii) autorizar a abertura e encerramento de filiais, agências, sucursais, depósitos e/ou instituir delegações, escritórios e representações em qualquer ponto do território nacional ou no exterior;
- (viii) manifestar-se a respeito dos assuntos sobre os quais o Conselho de Administração vier a solicitar apreciação específica; e
- (ix) desenvolver em conjunto com o Conselho de Administração e executar o Plano de Participação nos Resultados.

ARTIGO 26 – Compete, em especial, ao Diretor Presidente:

- (a) planejar, coordenar, dirigir e administrar todas as atividades da Companhia, exercendo as funções executivas e decisórias;
- (b) exercer a supervisão geral de todos os negócios da Companhia, coordenando e orientando as atividades dos demais Diretores;
- (c) convocar e instalar as reuniões da Diretoria;
- (d) coordenar e conduzir o processo de aprovação do orçamento anual/plurianual e do plano de investimento e expansão junto ao Conselho de Administração; e
- (e) sugerir designações e respectivos candidatos para os cargos da Diretoria da Companhia e submeter tal sugestão à aprovação do Conselho de Administração.

ARTIGO 27 – Compete aos demais Diretores auxiliar o Diretor Presidente em todas as tarefas que este lhes atribuir, exercer as atividades referentes às funções que lhes tenham sido outorgadas pelo Conselho de Administração e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, desde que autorizados pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 28 – Os Diretores representarão a Companhia ativa e passivamente, em juízo e fora dele e perante terceiros, praticando e assinando todos os atos que obriguem a Companhia.

Parágrafo 1º – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores, em conjunto. As procurações em nome da Companhia deverão conter prazo de validade, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição dos poderes conferidos, os quais poderão abranger todo e qualquer ato, inclusive os de natureza bancária.

Parágrafo 2º – Para os atos que importem em aquisição, oneração ou alienação de bens, inclusive bens imóveis, bem como os atos de constituição de procuradores para tais práticas, a Companhia deverá ser representada, obrigatoriamente, por 2 (dois) Diretores ou 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, em conjunto.

Parágrafo 3º – A Companhia se considerará obrigada quando representada:

- (a) conjuntamente por 2 (dois) Diretores;
- (b) conjuntamente por um Diretor e um procurador, constituído nos termos deste Estatuto Social;
- (c) conjuntamente por dois procuradores, constituídos nos termos deste Estatuto Social; ou
- (d) singularmente, por um procurador ou por um Diretor, em casos especiais, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato e de acordo com a extensão dos poderes que nele se contiverem.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 29 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes.

Parágrafo 1º – O Conselho Fiscal somente será instalado mediante requisição de acionista(s) da Companhia, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 2º – O Conselho Fiscal, se instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo 3º – A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia assinatura do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 38.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARTIGO 30 – O exercício social encerrar-se-á a 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente.

ARTIGO 31 – A Companhia poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços trimestrais ou semestrais.

CAPÍTULO VII DA DESTINAÇÃO DO LUCRO

ARTIGO 32 – Levantado o balanço patrimonial, serão observadas, quanto à distribuição do resultado apurado as seguintes regras:

- (i) do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto sobre a Renda;
- (ii) após deduzidas as parcelas descritas no item (i) acima, será deduzida importância a ser distribuída a título de participação dos empregados e administradores nos resultados da Companhia, conforme determinação do Conselho de Administração em observância ao Plano de Participação nos Resultados, nos termos e limites dos itens "k" e "l" do Artigo 17 deste Estatuto Social;
- (iii) os lucros remanescentes terão as seguintes destinações:

- (a) 5% (cinco por cento) para o fundo de reserva legal até que atinja a 20% (vinte por cento) do capital social;
- (b) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências, caso deliberado pela Assembleia Geral;
- (c) 25% (vinte e cinco por cento) para o pagamento do dividendo obrigatório, de acordo com o Parágrafo 1º abaixo do presente Estatuto Social.
- (d) o lucro que não for utilizado para constituir a reserva de que trata o Parágrafo 2º deste Artigo, nem retido nos termos do Artigo 196 da Lei n.º 6.404/76, será distribuído como dividendo adicional.

Parágrafo 1º – O dividendo obrigatório será calculado e pago de acordo com as seguintes normas:

- (a) base de cálculo do dividendo será o lucro líquido do exercício diminuído das importâncias destinadas à constituição da reserva legal e de reservas para contingências, e acrescido da reversão das reservas de contingências formadas em exercícios anteriores;
- (b) o pagamento do dividendo determinado nos termos da alínea anterior poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado nos termos da lei, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar; e
- (c) os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Parágrafo 2º – Fica criada Reserva para Expansão, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações de que tratam as alíneas "a", "b", e "c" do item (iii), não podendo o total desta reserva ultrapassar o valor do capital social da Companhia.

Parágrafo 3º – A Companhia poderá distribuir, autorizada pelo Conselho de Administração, dividendos

intermediários, "ad referendum" da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º – A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração e *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá pagar ou creditar juros a título de remuneração de capital próprio calculados sobre as contas do Patrimônio Líquido, observadas a taxa e os limites definidos em lei.

ARTIGO 33 – O montante dos dividendos e/ou de juros sobre o capital próprio será colocado à disposição dos acionistas no prazo a ser deliberado pelo Conselho de Administração ou Assembleia Geral, podendo ser atualizados monetariamente, conforme determinação do Conselho de Administração, observadas as disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 34 - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar durante a liquidação, determinando-lhes a remuneração.

CAPÍTULO IX

ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

ARTIGO 35 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazo previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO X

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE NA COMPANHIA

ARTIGO 36 - Qualquer pessoa, acionista ou Grupo de Acionistas, que adquira ou se torne titular, por meio de uma única operação ou por operações sucessivas ("Acionista Adquirente"): (a) de participação direta ou indireta igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas

as ações em tesouraria; ou (b) de quaisquer outros direitos de acionistas, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Companhia que representem percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria (“Participação Relevante”), deverá realizar oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ou solicitar o registro junto à CVM e à B3, conforme o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da última transação que resultou no atingimento da Participação Relevante, com os seguintes requisitos mínimos, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste Artigo (“OPA”):

I. ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia;

II. o preço ofertado deve corresponder a, no mínimo, o maior valor entre: (i) o Valor Econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) o maior preço pago pelo Acionista Adquirente nos 12 (doze) meses que antecederem ao atingimento da Participação Relevante; e (iii) 125% da cotação unitária média ponderada das ações de emissão da Companhia durante o período de 120 (cento e vinte) pregões anteriores à realização da OPA; e

III. ser efetivada em leilão a ser realizado na B3.

Parágrafo 1º - A realização da OPA mencionada no caput deste Artigo não excluirá a possibilidade de outra pessoa ou acionista, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - As obrigações constantes no artigo 254-A da Lei n.º 6.404/76 e do Artigo 35 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes neste Artigo.

Parágrafo 3º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender às eventuais solicitações ordinárias ou as exigências da CVM e da B3 relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A obrigação de realização de OPA nos termos deste Artigo 36 não se aplica na hipótese de uma pessoa, acionista ou Grupo de Acionistas tornar-se titular de ações de emissão da Companhia caso o atingimento da Participação Relevante decorra: (a) de operações societárias de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia, (b) no caso de aquisição, via aumento de capital privado ou subscrição de ações realizada em oferta primária por quem tenha direito de preferência ou ainda, no caso de

aquisição, via aumento de capital privado ou subscrição de ações realizada em oferta primária, em razão de o montante não ter sido integralmente subscrito por quem tenha o direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição; e (c) nos casos de ofertas públicas de distribuição de ações (incluindo ofertas públicas de esforços restritos).

Parágrafo 5º - Para fins do cálculo do percentual de Participação Relevante, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria, da recompra de ações ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Parágrafo 6º - Para os fins do disposto neste Artigo 36, os seguintes termos terão os significados a seguir definidos:

“**Grupo de Acionistas**” significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; ou (iv) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "trusts", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (c) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (d) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário.

“**Valor Econômico**” significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por instituição financeira de primeira linha com operações no Brasil, mediante a utilização do método de fluxo de caixa descontado.

ARTIGO 37 – A OPA de que trata o Artigo 36 acima poderá ser dispensada pela Assembleia Geral observados os termos abaixo.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação.

Parágrafo 2º - Caso o quórum do parágrafo 1º não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação.

Parágrafo 3º - A deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral, excluídos os votos do Acionista Adquirente.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 38 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, na Lei n.º 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

ARTIGO 39 – A Companhia indenizará e manterá indene seus administradores, membros de comitês estatutários, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam o cargo ou função de gestão na Companhia, na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido por tais pessoas por força do exercício regular de suas funções na Companhia, mesmo que o beneficiário não mais exerça o cargo ou função para o qual foi eleito ou exerceu na Companhia e/ou quaisquer de suas sociedades controladas ou coligadas (“Beneficiários”).

Parágrafo 1º - A indenização somente será devida após a utilização e apenas em caráter suplementar a eventuais coberturas de seguros de responsabilidade civil concedidos pela Companhia e/ou quaisquer de suas sociedades controladas ou coligadas (“Seguro D&O”). Os pagamentos a serem feitos pela Companhia deverão corresponder ao excedente do valor coberto pelo Seguro D&O e observados os limites previstos no contrato de indenidade a ser celebrado entre a Companhia e o Beneficiário, conforme referido no Parágrafo 4º abaixo (“Contrato de Indenidade”).

Parágrafo 2º - O Contrato de Indenidade poderá prever situações de exceção em que a Companhia faça adiantamentos aos Beneficiários, desde que o pagamento de tais adiantamentos seja previamente aprovado pelo Conselho de Administração e o Seguro D&O seja acionado antes do pagamento do adiantamento pela Companhia.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo de outras situações previstas no Contrato de Indenidade, não serão passíveis de indenização os atos praticados fora do exercício das atribuições dos Beneficiários, em desacordo com a legislação, regulamentação ou decisões administrativas aplicáveis, o estatuto social e as políticas e códigos, praticados fora do curso normal dos negócios, com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude, em interesse próprio ou de terceiros ou em detrimento do interesse social. Caso algum Beneficiário seja condenado, por decisão judicial transitada em julgado, ou uma decisão definitiva de qualquer regulador ou órgão governamental que tenha jurisdição, em virtude de um ato não passível de indenização, este deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas que tenham sido por ela efetivamente pagas ou, conforme o caso, antecipadas ao Beneficiário, em decorrência da obrigação assumida conforme o caput deste Artigo, nos termos do Contrato de Indenidade.

Parágrafo 4º - As condições da indenização objeto deste artigo deverão garantir a independência das decisões e assegurar o melhor interesse da Companhia e serão determinadas no Contrato de Indenidade a ser aprovado pelo Conselho de Administração e celebrado entre a Companhia e cada um dos Beneficiários.

ARTIGO 40 – Os valores em dólares norte-americanos mencionados no presente Estatuto deverão ser utilizados exclusivamente como base de referência de atualização monetária e deverão ser convertidos em Reais pela taxa de fechamento de venda do dólar norte-americano, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

ARTIGO 41 – Os casos omissos serão resolvidos de conformidade com a legislação e regulamentação em vigor, incluindo o Regulamento do Novo Mercado.

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

CNPJ/ME 47.508.411/0001-56

NIRE 35.300.089.901

Publicly-Held Company with Authorized Capital

CHAPTER I

NAME, HEADQUARTERS, PURPOSE AND DURATION

ARTICLE 1 - COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“Company”) is a stock Company, with its principal place of business and venue located at Brigadeiro Luis Antônio n. 3142, in the City of São Paulo, Federative Republic of Brazil, which hereinafter shall be governed by these By-laws, by Law No. 6,404 of December 15, 1976 (“Law No. 6,404/76”), as amended, and other legal provisions in effect.

Sole Paragraph – Upon the Company’s admission to the Novo Mercado segment of B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), the Company, its stockholders, including controlling stockholders, managers and members of the supervisory board, when convened, are subject to the provisions of the Novo Mercado Listing Rules.

ARTICLE 2 – The Company’s corporate purpose consists of the trading of manufactured products, semi-manufactured or “in natura”, domestic or foreign, of all and any kind, nature or quality.

First Paragraph – The Company may also engage in the following activities:

- (a) the industrialization, processing, handling, transformation, export, import and representation of products, food or non-food, on its own behalf or on behalf of third parties;
- (b) international trade, including coffee;
- (c) import, distribution and marketing of cosmetic products for hygiene and toiletries, perfumery, sanitizing and household products, and food supplements
- (d) the general marketing of drugs and medications, pharmaceutical and homeopathic specialties; chemical products, accessories, dental articles, surgical instruments and devices; the manufacturing of chemical products and pharmaceutical specialties, and may be specialized as Drugstores or Allopathic Pharmacies, Drugstores or Homeopathic Pharmacies or Manipulation Pharmacies for each specialty;
- (e) the trade of petroleum products and derivatives, fuel supply of any kind, and may also provide technical assistance services, service workshops, repairs, washing, lubrication, sale of accessories and other related services for any vehicles in general;
- (f) the sale of products, drugs and veterinary medications in general; veterinary doctor’s office, clinic and hospital and “pet shop” with bath and grooming services;
- (g) the rental of any recorded media;

- (h) the provision of services of photographic, cinematographic and similar studios;
- (i) the practice and management of real estate operations, buying, promoting subdivisions and development, renting and selling of own and third parties' real estate;
- (j) acting as a distributor, agent and representative of traders and industrialists established inside or outside the country and in this capacity, on behalf of the principals or for its own account, acquiring, retaining, possessing and making any operations and transactions of its own interest or of the principals;
- (k) the provision of data processing services;
- (l) the operation of building and construction in all its forms, for its own account or for the account of third parties, the purchase and sale of construction materials, and the installation and maintenance of air conditioning systems, freight elevators and freight elevators;
- (m) the application of household sanitizing products;
- (n) the municipal, state and interstate highway transportation of cargo in general for its own products and for third parties, and may also store, deposit, load, unload, store and guard third parties' own goods of any kind, as well as subcontract the services foreseen in this item;
- (o) the operation of communication, publicity and advertising services in general, including bars, snack bars and restaurants, and may extend to other compatible or related businesses, subject to the legal restrictions;
- (p) the purchase, sale and distribution of books, magazines, newspapers, periodicals and the like;
- (q) the performance of studies, analysis, planning and market research;
- (r) to carry out tests for launching new products, packages and brands;
- (s) the elaboration of strategies and analyses of the sectorial behavior of sales, special promotions and advertising;
- (t) the rendering of services of administration of food, meal, pharmacy, fuel and transportation voucher cards and other cards that result from activities related to its corporate purpose;
- (u) the leasing and sub-leasing of own or third-party movable property;
- (v) the rendering of services in the management area;
- (w) representation of other national or foreign companies and participation as a partner or stockholder in the capital stock of other companies, whatever the form or purpose thereof may be, and in commercial

undertakings of any nature;

- (x) agency, brokerage or intermediation of securities and tickets;
- (y) services related to collections, receipts or payments in general, of securities, bills or carnets, exchange, taxes and on behalf of third parties, including those made by electronic means, automatic or by machines; supply of collection, receipt or payment position; issuance of carnets, compensation forms, forms and documents in general;
- (z) rendering services of parking, lodging and guarding vehicles;
- (aa) import of beverages, wines and vinegars;
- (bb) trade in seeds and seedlings;
- (cc) trade in telecommunications products; and
- (dd) import, distribution and sale of toys, metal pans, household ladders, baby strollers, party supplies, school supplies, tires, household appliances, bicycles, plastic monoblock chairs and lamps.

Second Paragraph – The Company may provide surety or collateral in businesses of its interest, not those of mere favor.

ARTICLE 3 – The Company's duration is indefinite.

CHAPTER II CAPITAL AND STOCKS

ARTICLE 4 – The Company's capital stock is One Billion, Three Hundred and Thirty-Three Million, Sixty-Four Thousand, Eight Hundred and Eighty-Nine Brazilian Reais and Seventy-Two cents (R\$1,333,064,889.72), fully subscribed and paid-up, divided into Two Hundred and Seventy Million, One Hundred and Thirty Nine Thousand, and Sixty-Nine (270,139,069) common stocks, all registered, book-entry and with no par value.

First Paragraph - The stocks representing the capital stock are indivisible in relation to the Company and each common share grants its holder the right to one vote at the General Meetings.

Second Paragraph - The stocks will be in book-entry form and will be held in deposit accounts on behalf of their holders, at the authorized financial institution designated by the Company, without the issuance of certificates.

Third Paragraph - The cost of the services to transfer ownership of the book-entry stocks charged by the depositary financial institution may be passed on to the stockholder, as authorized by Article 35, Third Paragraph of Law 6,404/76, subject to the maximum limits established by the Brazilian Securities Commission.

Fourth Paragraph - The Company may not issue preferred stocks and founder's stocks.

ARTICLE 5° – The Company is authorized to increase the capital stock by resolution of the Board of Directors and regardless of amendments to the By-laws, up to the limit of Four Hundred Million (400,000,000) common stocks.

First Paragraph - The limit of the Company's authorized capital can only be modified by resolution of the General Meeting.

Second Paragraph - The Company, within the limit of authorized capital and in accordance with the plan approved by the General Meeting, may grant stock options to its managers or employees, or to natural persons who provide services to it.

ARTICLE 6 - Issues of stocks, warrants or debentures convertible into stocks up to the limit of authorized capital may be approved by the Board of Directors, with exclusion or reduction of the term for exercise of preemptive rights, as provided for in Article 172 of Law 6,404/76.

Sole Paragraph - Except as provided in the "caption" of this Article, the stockholders shall have preference, in proportion to their respective shareholdings, for subscription of the Company's capital increases, the exercise of this right being governed by the applicable legislation.

CHAPTER III GENERAL MEETING

ARTICLE 7 - The General Meeting is the meeting of stockholders, who may attend it by themselves or by representatives appointed according to law, in order to resolve on matters of interest to the Company.

ARTICLE 8 - The General Meeting shall be convened by the Chairman of the Board of Directors, or in his absence, by any of the Co-Vice-Chairmen of the Board of Directors-and shall have the following duties:

- i. to amend the By-laws;
- ii. to elect or remove, at any time, members of the Company's Board of Directors;
- iii. to elect or remove the Chairman and Co-Vice-Chairmen of the Board of Directors;
- iv. to examine, on an annual basis, the management accounts and resolve on the financial statements presented by them;
- v. to approve the issuance of stocks, warrants, debentures convertible into stocks of its own issuance, or any securities or other rights or interests that are exchangeable or convertible into stocks of its own issuance, without prejudice to the Board of Directors' powers provided for in

Article 5 and Article 17(g);

- vi. to resolve on evaluation of assets that the stockholder contributes for the formation of the capital stock;
- vii. to resolve on transformation, merger, inCompany (including merger of stocks) and spin-off of the Company, or any other form of restructuring of the Company;
- viii. to resolve on dissolution and liquidation of the Company and elect and dismiss liquidator(s);
- ix. to examine and approve the liquidator(s) accounts; and
- x. to define the overall annual compensation of the Company's Management and Supervisory board, if convened.

Sole Paragraph - The General Meetings will be convened and presided over by any member of the Company's Board of Directors or Management Board, or by employees of the Company who hold positions as officers, even if not in the By-laws, who will choose, from among those present, someone to act as secretary.

ARTICLE 9 - For any resolution of the General Meeting will require the approval of stockholders representing at least a majority of votes of those present, not counting blank votes, subject to the exceptions provided by law and applicable regulations.

ARTICLE 10 - The Annual General Meeting will have the powers provided by law and will be held within the first four months following the end of the fiscal year.

Sole Paragraph - Whenever necessary the General Meeting may be convened on an extraordinary basis, and may be held concurrently with the Annual General Meeting.

CHAPTER IV MANAGEMENT

ARTICLE 11 - The Board of Directors and the Management Board will be in charge of managing the Company.

First Paragraph - The investiture of the administrators is conditioned to the signature of an instrument of investiture, which must contemplate its subjection to the arbitration clause under Article 38.

Second Paragraph - The term of office of the Directors and Officers will extend until the investiture of their respective successors.

Third Paragraph - Minutes of the meetings of the Board of Directors and the Management Board will be kept in a specific book, which will be signed by the Directors and the Officers present, as the case may be.

Section I

Board of Directors

ARTICLE 12 - The Board of Directors is composed of at least seven (7) and at most nine (9) members, elected and removable by the General Meeting, with a unified term of two (2) years, and reelection is allowed.

First Paragraph - In the event of a vacancy in the position of Director, the Board of Directors will be responsible for electing a substitute to fill the position on a definitive basis until the end of the respective mandate. In case of simultaneous vacancy of most of the positions, the General Meeting will be called to proceed with a new election.

Second Paragraph - Of the members of the Board of Directors, at least two (2) or twenty percent (20%), whichever is greater, shall be independent directors, as defined in the Novo Mercado Regulations. The characterization of the nominees to the Board of Directors as independent directors shall be resolved at the General Meeting that elects them, and the member(s) of the Board of Directors elected by means of the power set out in Article 141, §§ 4 and 5 of Law no. 6,404/76, in the case of a vacancy in the Board of Directors, shall also be considered independent. 6.404/76, in the event of a controlling stockholder.

Third Paragraph - When, as a result of the calculation of the percentage referred to in the paragraph above, the result generates a fractional number, the Company shall round it up to the next whole number.

ARTICLE 13 - The Board of Directors will have one (1) Chairman and up to two (2) Co-Vice-Chairmen, elected by the General Meeting.

First Paragraph - The positions of Chairman of the Board of Directors and Chief Executive Officer or main executive of the Company may not be accumulated by the same person.

Second Paragraph - In the event of a vacancy in the Chairman's position or in the Chairman's absence, the Co-Vice-Chairman with the longest consecutive terms in the Company will automatically take over such position, remaining there until the end of the respective term or, in case a General Meeting is called for the election of a new Chairman, until his respective investiture.

Third Paragraph - In the event of a vacancy in any of the Co-Vice Chairman, the Board of Directors may elect an alternate to remain in the position until the end of the respective term.

Fourth Paragraph - In the absence of the President, the meetings of the Board of Directors shall be presided over alternately and successively by the Co-Vice-Chairmen, such alternation beginning with the Co-Vice-Chairman with the greatest number of consecutive terms in the Company.

ARTICLE 14 - The Board of Directors will meet, ordinarily, at least six times a year, to review the financial results and other results of the Company and to review and monitor the annual investment plan, and, extraordinarily, at any time, whenever necessary.

First Paragraph - The President or, in the President's absence, any of the Co-Vice-Chairmen, shall call the meetings of the Board of Directors, on their own initiative or at the written request of any Board member.

Second Paragraph - The calls for the meetings of the Board of Directors shall be made by electronic means or letter, at least seven (7) days in advance of the date of each meeting, specifying time and place for the meeting on first and, if applicable, on second call, and including the agenda. Any proposal and all documentation necessary and related to the agenda must be made available to the Directors. The call may be waived whenever all of the Directors in office are present at the meeting, or by prior written agreement of the absent Directors.

Third Paragraph - The minimum "quorum" required for the convening of the meetings of the Board of Directors is the presence of at least half of its acting members, on first call, and of any number of directors, on second call, considering present, including those represented as authorized by these By-laws.

ARTICLE 15 - The meetings of the Board of Directors will be presided over by its Chairman and in his absence, by any of its Co-Vice-Chairmen of the Board of Directors, considering the alternation rule provided in fourth paragraph of Article 13.

First Paragraph - The resolutions of the Board of Directors will be made by the favorable vote of the majority of its members. The directors may participate in the meetings of the Board of Directors by means of conference call, videoconference or by any other means of electronic communication that allows the identification of the director and simultaneous communication with all other persons present at the meeting. In this case, the directors will be considered present at the meeting and must subsequently sign the corresponding minutes.

Second Paragraph - In the event of absence or temporary prevention of any director, the absent director may indicate, in writing, from among the other members of the Board of Directors, the one who will replace him/her. In this case, the director who is replacing the temporarily absent or prevented director, in addition to his own vote, will express the vote of the replaced director.

ARTICLE 16 - The Board of Directors shall approve any amendments to the By-laws and shall elect an Executive Secretary, who shall be responsible for performing the duties defined in the By-laws, as well as issuing certificates and attesting, before third parties, the authenticity of the resolutions of the Board of Directors.

ARTICLE 17 - In addition to the powers established by law, the Board of Directors is in charge of:

- (a) setting the general direction of the Company's business;
- (b) approving or changing the Company's investment plan;
- (c) electing and removing the Company's Executive Officers, establishing their duties and appointments;
- (d) inspecting the management of the Officers, examining, at any time, the Company's books and papers, requesting information about contracts signed or about to be signed and any other acts;

- (e) calling a General Meeting;
- (f) expressing an opinion on the Management report, the Management Board accounts and the Company's financial statements;
- (g) deciding on the issue of stocks, warrants or debentures convertible into stocks up to the limit of authorized capital, fixing the respective price and conditions of payment;
- (h) choosing and removing the independent auditors, subject to the recommendation of the Audit Committee;
- (i) issuing an opinion on any proposal from the Management Board to the General Meeting;
- (j) authorizing the acquisition of stocks of the Company, for the purpose of cancellation or holding in treasury, subject to applicable regulations;
- (k) developing, jointly with the Management Board, and approving a plan for the participation of employees and managers in the Company's results and for granting additional benefits to employees and managers linked to the Company's results ("Profit Sharing Plan")
- (l) setting the amount of the employees' and managers' participation in the Company's results, subject to the relevant legal provisions, the By-laws and the Profit Sharing Plan in effect. The amounts spent or accrued in each fiscal year as participation of employees and managers in the results and also in relation to the granting of stock options of the Company, shall be limited to fifteen percent (15%) of the result of each fiscal year, after the deductions of Article 189 of Law 6,404/76;
- (m) establishing the limit of stocks to be issued within the Company's Stock Option Plan previously approved by the General Meeting, subject to the limit provided for in item "l" above;
- (n) establishing Committees, which shall be responsible for elaborating proposals or making recommendations to the Board of Directors and defining their respective attributions in accordance with the provisions of these By-laws;
- (o) resolving on the acquisition, disposal, creation of liens, encumbrance on any assets, including real estate, of the Company or the making of any other investment by the Company in an individual or aggregate amount over a fiscal year that exceeds the amount in Brazilian Reais equal to Twenty Million U.S. dollars (USD 20,000,000.00) or exceeds the amount corresponding to one percent (1%) of the Company's stockholders' equity at the time, as determined in its most recent balance sheet or quarterly financial statement, whichever amount is greater;
- (p) deciding on any financial operation involving the Company, including the granting or taking of loans and the issue of non-convertible debentures in an amount exceeding per transaction $\frac{1}{2}$ (half) of the EBITDA (Earnings before Interest, Income Tax, Depreciation and Amortization), as determined in the consolidated

financial statements for the fiscal year prior to the respective operation;

- (q) deciding on any association of the Company with third parties that involves individual or aggregate investment over a fiscal year that exceeds the amount in Brazilian Reais equal to Twenty Million U.S. dollars (USD 20,000,000.00) or exceeds the amount corresponding to 1% (one percent) of the Company's stockholders' equity at the time, as determined in its most recent balance sheet or quarterly financial statements, whichever is greater; and
- (r) preparing and disclosing a grounded opinion, favorable or contrary to the acceptance of any public offering for the acquisition of stocks that have as their purpose the stocks issued by the Company, under the terms of the Novo Mercado Regulations; and
- (s) resolving on any alteration in the Company's dividend distribution policy.

First Paragraph - In the case of resolutions to be taken by the corporate bodies of companies that are controlled by the Company, or in which the Company elects members of the Board of Directors or Management Board, the Board of Directors will be in charge of guiding the vote of the Company's managers, in the case of decisions taken at a General Meeting, stockholders' meeting or equivalent body, or the vote of the managers elected or appointed by the Company for the management bodies of such companies, when the resolution is classified into items (o), (p) and (q) of this Article, calculating the parameters referred to therein based on the most recent balance sheet or quarterly financial statement of the controlled or invested companies.

Second Paragraph - The Board of Directors will approve a policy for transactions with related parties, and may establish specific jurisdictions, duties and procedures for the approval of those transactions.

Section II

Audit Committee and other Auxiliary Management Bodies

ARTICLE 18 - The audit committee, an advisory body attached to the Board of Directors, is composed of at least three (3) members, at least one (1) of whom is an independent director, and at least one (1) must have recognized experience in matters of corporate accounting.

First Paragraph - The same Audit Committee member may accumulate both characteristics referred to in the caption.

Second Paragraph - The Audit Committee's members, subject to the provisions of Article 20 and Chapter V of these By-laws, must be elected by the Board of Directors and fulfill the applicable independence requirements provided for in the rules of the Brazilian Securities Commission and the New Market Regulation.

Third Paragraph - The activities of the Audit Committee Coordinator are defined in its internal regulations approved by the Board of Directors.

ARTICLE 19 - The Audit Committee's members will be elected by the Board of Directors for a term of two

(2) years, with re-election for successive terms, in accordance with the Audit Committee's internal regulations.

First Paragraph - During their terms of office, the Audit Committee's members may only be replaced in the following cases:

- (a) death or resignation;
- (b) unjustified absence at three (3) consecutive meetings or at six (6) alternate meetings per year; or
- (c) reasoned decision by the Board of Directors.

Second Paragraph - In the event of a vacancy in the position of Audit Committee's member, the Board of Directors will be responsible for electing the person who will complete the term of the replaced member.

Third Paragraph - Among other matters, the Audit committee is in charge of:

- (a) giving an opinion on the engagement and dismissal of independent auditors;
- (b) evaluating the management report, the financial statements, interim statements and the quarterly information of the Company, making such recommendations as it deems necessary to the Board of Directors;
- (c) monitoring the activities of the Company's internal audit and internal controls area;
- (d) evaluating and monitoring the Company's risk exposures;
- (e) evaluating, monitoring and recommending to management the correction or improvement of the Company's internal policies, including the policy of transactions between related parties; and
- (f) having the means for receiving and handling information about non-compliance with legal provisions and norms applicable to the Company, in addition to internal regulations and codes, including the forecasting of specific procedures for protecting the provider and the confidentiality of information.

ARTICLE 20 - In case the Supervisory Board is convened pursuant to Law 6,404/76 and Chapter V below, the Audit Committee shall retain its powers, respecting the powers granted by law to the Supervisory Board.

ARTICLE 21 - The Board of Directors may establish other Committees, with the composition that it determines, which will have the function of receiving and analyzing information, preparing proposals or making recommendations to the Board of Directors, in their specific areas of activity, as may be established in their internal regulations, to be approved by the Board of Directors.

Sole Paragraph - The members of the Committees created by the Board of Directors shall have the same duties and responsibilities as the managers.

Section III

Management Board

ARTICLE 22 - The Management Board will be composed of at least two (2) and at most fourteen (14) members, stockholders or not, residents in the country, elected and removable by the Board of Directors, with one (1) necessarily indicated for the position of Chief Executive Officer and one (1) necessarily indicated for the position of Investor Relations Officer and the other Vice Presidents and Officers.

Sole Paragraph - The term of management of the members of the Management Board is 2 (two) years, and reelection is allowed.

ARTICLE 23 - The Officers shall exercise the general functions described in these By-Laws and those that are assigned to them by the Board of Directors, maintaining mutual collaboration and assisting each other in the exercise of their positions and functions.

First Paragraph - The duties and specific designations of each one of the Officers will be defined by the Board of Directors.

Second Paragraph - In the cases of temporary or definitive vacancy, absence, license, prevention or removal, the Officers will substitute each other as follows:

- (a) in the event of the absence or temporary prevention of the Chief Executive Officer, the Chief Executive Officer shall appoint a person to replace him and, in the event of a vacancy, the Board of Directors shall elect a replacement within thirty (30) days, who shall complete the term of office of the replaced Chief Executive Officer;
- (b) in case of absence or temporary prevention of the other Officers, they shall be replaced by the Chief Executive Officer and, in case of vacancy, the Board of Directors shall elect a replacement within thirty (30) days, who shall complete the term of office of the replaced Officer.

ARTICLE 24 - The Management Board shall meet when convened by the Chief Executive Officer, or when convened by half of the acting Officers.

Sole Paragraph - The minimum “quorum” for the convening of the meetings of the Management Board is at least 1/3 (one third) of its members in office, and its decisions will be taken by majority vote of those present. In the event of a tie in the resolutions of matters subject to the approval of the Management Board, such matter shall be submitted to the approval of the Board of Directors.

ARTICLE 25 - In addition to the duties and responsibilities that may be assigned to it by the General Meeting and the Board of Directors, the Management Board is responsible, without prejudice to other legal duties:

- (i) directing the corporate business and to enforce these By-laws

- (ii) complying with the corporate purpose;
- (iii) approving the plans, programs and general rules of operation, management and control in the interest of the Company's development, subject to the guidelines established by the Board of Directors;
- (iv) preparing and presenting to the Annual General Meeting a report on the Company's business activities, including the Balance Sheet and Financial Statements legally required for each fiscal year, as well as the respective opinions of the Supervisory Board, when applicable;
- (v) directing all the Company's activities, giving them the guidelines established by the Board of Directors and appropriate to the achievement of its objectives
- (vi) proposing investment plans and programs to the Board of Directors;
- (vii) authorizing the opening and closing of branches, agencies, offices, warehouses and/or the establishing delegations, offices and representations anywhere in Brazil or abroad;
- (viii) expressing an opinion on matters on which the Board of Directors may request specific appraisal; and
- (ix) jointly with the Board of Directors, developing and executing the Profit Sharing Plan.

ARTICLE 26 - In particular, the Chief Executive Officer is in charge of:

- (a) planning, coordinating, directing and managing all of the Company's activities, exercising executive and decision-making functions;
- (b) exercising general supervision of all the Company's business, coordinating and guiding the activities of the other Executive Officers;
- (c) convening and constituting the meetings of the Management Board;
- (d) coordinating and conducting the process of approval of the annual/multi-annual budget and of the investment and expansion plan with the Board of Directors; and
- (e) suggesting nominations and respective candidates for positions on the Company's Management Board and submitting such suggestion for approval by the Board of Directors.

ARTICLE 27 - Any other Officers are responsible for assisting the Chief Executive Officer in all tasks that he assigns to them, carry out the activities relating to the functions that have been granted to them by the Board of Directors and perform all acts necessary for the regular operation of the Company, provided that authorized by

the Board of Directors.

ARTICLE 28 - The Officers will represent the Company whether as plaintiff and defendant, both in and out of Court and before third parties, performing and signing all acts that bind the Company.

First Paragraph - In acts of appointing attorneys-in-fact, the Company shall be represented by two (2) Officers, jointly. The powers of attorney on behalf of the Company must contain a validity term, except for those for judicial purposes, in addition to the description of the powers granted, which may encompass any and all acts, including those of a banking nature.

Second Paragraph - For acts implying the acquisition, encumbrance, or disposal of assets, including real estate, as well as the acts of appointing attorneys-in-fact for such practices, the Company must be represented by two (2) Officers-or one (1) Officer and one (1) attorney-in-fact, jointly.

Third Paragraph - The Company shall be deemed obliged when represented:

- (a) jointly by two (2) Directors;
- (b) jointly by one Director and one attorney-in-fact, appointed pursuant to these By-laws;
- (c) jointly by two attorneys-in-fact, appointed pursuant to these By-laws; or
- (d) individually, by an attorney-in-fact or by an Officer, in special cases, when so designated in the respective power or attorney and in accordance with the extent of the powers contained therein.

CHAPTER V SUPERVISORY BOARD

ARTICLE 29 - The Company will have a non-permanent Supervisory Board, composed of three (3) effective members and an equal number of alternates.

First Paragraph - The Supervisory Board will only be convened upon the request of the Company's stockholder(s), in compliance with the applicable legislation.

Second Paragraph - The Supervisory Board, if convened, shall approve its internal regulation, which shall establish the general rules of its operation, structure, organization and activities.

Third Paragraph - The investiture of the Supervisory Board members will be subject to the prior signature of the investiture deed, which must contemplate their subjection to the arbitration clause under Article 38.

CHAPTER VI FISCAL YEAR AND FINANCIAL STATEMENTS

ARTICLE 30 - The fiscal year will end in December 31 of each year, when the balance sheet and the financial

statements required by current legislation will be prepared.

ARTICLE 31 - The Company may, at the discretion of the Management Board, prepare quarterly or half-yearly balance sheets.

CHAPTER VII ALLOCATION OF PROFITS

ARTICLE 32 - Once the balance sheet is prepared, the following rules will be observed regarding the distribution of the result calculated:

- (i) the accumulated losses and the provision for Income Tax will be deducted from the results for the year, before any participation;
- (ii) after deduction of the portions described in item (i) above, an amount to be distributed as participation of the employees and managers in the Company's results, as determined by the Board of Directors in compliance with the Profit Sharing Plan, under the terms and limits of items "k" and "l" of Article 17 of these By-laws, shall be deducted;
- (iii) the remaining profits will be allocated as follows:
 - (a) five percent (5%) for the legal reserve fund until it reaches twenty percent (20%) of the capital stock;
 - (b) amounts intended for the constitution of a contingency reserve, if resolved by the General Meeting;
 - (c) twenty-five percent (25%) for the payment of the mandatory dividend, in accordance with first paragraph below of these By-laws.
 - (d) the profit not used to constitute the reserve under the second paragraph of this Article, nor retained pursuant to Article 196 of Law 6,404/76, shall be distributed as additional dividend.

First Paragraph - The mandatory dividend will be calculated and paid according to the following standards:

- (a) the tax basis of the dividend will be the net profit of the fiscal year, less the amounts allocated to the creation of legal reserve and reserves for contingencies, plus the reversal of the reserves of contingencies formed in previous fiscal years;
- (b) the payment of the dividend determined under the terms of the previous item may be limited to the amount of the net profit of the fiscal year that has been realized under the terms of the law, provided that the difference is registered as

a reserve of profits to be realized; and

- (c) the profits recorded in the reserve of profits to be realized, when realized and if they have not been absorbed by losses in subsequent fiscal years, must be added to the first dividend declared after the realization.

Second Paragraph - An Expansion Reserve is created, which will have the purpose of ensuring resources to finance additional fixed and current capital investments and will be formed with up to 100% of the net income remaining after the allocations dealt with in lines “a”, “b”, and “c” of item (iii), and the total of this reserve may not exceed the amount of the Company’s capital stock.

Third Paragraph - The Company may distribute, authorized by the Board of Directors, interim dividends, approved by the General Meeting.

Fourth Paragraph - The Company may, by resolution of the Board of Directors and as approved by the General Meeting, pay or credit interest on equity calculated on the Net Equity accounts, observing the rate and limits defined by law.

ARTICLE 33 - The amount of dividends and/or interest on equity will be made available to stockholders within the period to be resolved by the Board of Directors or General Meeting, and may be monetarily restated, as determined by the Board of Directors, subject to the applicable legal provisions.

CHAPTER VIII LIQUIDATION

ARTICLE 34 - The Company will be liquidated in the legal cases, and the General Meeting will be responsible for establishing the manner of liquidation, electing the liquidator and the Supervisory Board that will operate during the liquidation, determining their remuneration.

CHAPTER IX DISPOSAL OF CONTROLLING INTERESTS

ARTICLE 35 - The direct or indirect disposal of the Company’s controlling interests, whether by means of a single operation or by successive operations, must be contracted under the condition that the purchaser of controlling interests undertakes to make a public offering for the acquisition of stocks subject to the stocks issued by the Company held by the other stockholders, with the due regard to the conditions and terms provided for in the legislation and in the regulations in force and in the Novo Mercado Regulations, so as to ensure them equal treatment to that given to the seller.

CHAPTER X ACQUISITION OF A RELEVANT STAKE IN THE COMPANY

ARTICLE 36 - Any person, stockholder or Group of Stockholders, who acquires or becomes the holder, by

means of a single operation or by successive operations (“Acquiring Stockholder”): (a) of a direct or indirect interest equal to or greater than twenty-five percent (25%) of the total stocks issued by the Company, excluding treasury stocks; or (b) any other stockholders’ rights, including usufruct or trust, over stocks issued by the Company representing a percentage equal to or higher than twenty-five percent (25%) of the total stocks issued by the Company, excluding treasury stocks (“Relevant Holding”), shall conduct a public offering for the acquisition of all stocks issued by the Company or request registration with the CVM and B3, as applicable, within no later than thirty (30) days from the date of the last transaction that resulted in the attainment of the Relevant Shareholding, with the following minimum requirements, observing the provisions of the applicable regulations of the CVM, the regulations of B3 and the terms of this Article (“Public Offering of Stocks”):

I. be directed indistinctively to all the Company’s stockholders for the acquisition of all the stocks issued by the Company;

II. the price offered must correspond to at least the highest value between: (i) the Economic Value determined in an appraisal report; (ii) the highest price paid by the Acquiring Stockholder in the twelve (12) months prior to the acquisition of the Relevant Holding; and (iii) 125% of the weighted average unit price of the Company’s stocks during the period of one hundred and twenty (120) trading sessions prior to the Public Offering of Stocks; and

III. be carried out in an auction to be held at B3.

First Paragraph - The execution of the Public Offering of Stocks mentioned in the caption of this Article shall not exclude the possibility of another person or stockholder, formulating a concurrent Public Offering of Stocks, under the applicable regulation.

Second Paragraph - The obligations contained in Article 254-A of Law 6,404/76 and in Article 35 of these By-laws do not exclude the Acquiring Stockholder from complying with the obligations contained in this Article.

Third Paragraph - The Acquiring Stockholder shall be obliged to meet any ordinary requests or the requirements of CVM and B3 relating to the Public Offering of Stocks, within the maximum terms prescribed in the applicable regulation.

Fourth Paragraph - The obligation to carry out a Public Offering of Stocks under this Article 36 does not apply in the event of a person, stockholder or Group of Stockholders becoming the holder of stocks issued by the Company if the attainment of the Relevant Holding results from: (a) of corporate operations of merger, amalgamation or incorporation of stocks involving the Company, (b) in the case of acquisition, via private capital increase or subscription of stocks held in a primary offering by those with preemptive rights, or also, in the case of acquisition, via private capital increase or subscription of stocks held in a primary offering, due to the amount not having been fully subscribed by those with preemptive rights or that did not have a sufficient number of interested parties in the respective distribution; and (c) in the cases of public offerings for distribution of stocks (including public offerings of restricted efforts).

Fifth Paragraph - For the purposes of calculating the percentage of Relevant Holding, involuntary shareholding increases resulting from the cancellation of treasury stocks, the repurchase of stocks or the reduction of the Company's capital stock with the cancellation of stocks will not be computed.

Sixth Paragraph - For the purposes of the provisions in this Article 36, the following terms shall have the meanings defined below:

“Group of Stockholders” means a group of persons: (i) bound by voting agreement (including, without limitation, any natural or legal person, investment fund, joint-ownership, securities portfolio, universality of rights, or other form of organization, resident, domiciled or headquartered in Brazil or abroad), either directly or through controlled companies, controlling companies or companies under common control; or (ii) among which there is a control relationship; or (iii) under common control; or (iv) acting representing a common interest. Examples of persons representing a common interest include: (a) a person holding, directly or indirectly, an equity interest equal to or greater than fifteen percent (15%) of the capital stock of the other person; and (b) two persons having a third common investor that holds, directly or indirectly, an equity interest equal to or greater than fifteen percent (15%) of the capital stock of each of the two persons. Any joint ventures, investment funds or clubs, foundations, associations, trusts, joint-ownerships, cooperatives, consortiums, securities portfolios, universality of rights, or any other forms of organization or undertaking, appointed in Brazil or abroad, will be considered part of a same Group of Stockholders, whenever two or more among such entities are: (c) administered or managed by the same legal entity or by parties related to the same legal entity; or (d) have in common the majority of their managers, provided that, in the case of investment funds with a common manager, only those whose decision on the exercise of votes in General Meetings, under the terms of the respective regulations, is the responsibility of the manager, on a discretionary basis, shall be considered as members of a Stockholders Group.

“Economic Value” means the value of the Company and its stocks that may be determined by a first-tier financial institution with operations in Brazil, by using the discounted cash flow method.

ARTICLE 37 - The Public Offering of Stocks under Article 36 above may be waived with by the General Meeting subject to the terms below.

First Paragraph - The General Meeting must be convened on first call with the presence of stockholders representing at least two-thirds (2/3) of the total outstanding stocks.

Second Paragraph - If the quorum of First Paragraph is not reached, the General Meeting may be convened on second call, with the presence of any number of stockholders holding outstanding stocks.

Third Paragraph - The resolution on the waiver of the public offering of stocks must occur by the majority of votes of the holders of outstanding stocks present at the General Meeting, excluding the votes of the Acquiring Stockholder.

CHAPTER XI

FINAL PROVISIONS

ARTICLE 38 - The Company, its stockholders, managers, members of the Supervisory Board, effective and substitute, if any, are obliged to resolve through arbitration, before the Market Arbitration Chamber, under its regulation, any controversy that may arise between them, related to or arising from its condition as issuer, stockholders, managers, and members of the Supervisory Board, in particular arising from the provisions contained in Law No. 6,385, of December 7, 1976, in Law 6,404/76, in the Company's By-laws, in the rules edited by the National Monetary Council, the Central Bank of Brazil and the Brazilian Securities Commission, as well as in the other rules applicable to the operation of the capital market in general, in addition to those contained in the Novo Mercado Regulations, in the other regulations of B3 and in the Novo Mercado Participation Agreement.

ARTICLE 39 - The Company shall indemnify and hold harmless its managers, members of statutory committees, tax advisors and other employees who exercise the management position or function in the Company, in the event of any damage or loss effectively suffered by such persons due to the regular exercise of their functions in the Company, even if the beneficiary no longer exercises the position or function for which he was elected or exercised in the Company and/or any of its controlled or affiliated companies ("Beneficiaries").

First Paragraph - The indemnity shall only be due after the use and only in supplemental character to any civil liability insurance coverage granted by the Company and/or any of its controlled or affiliated companies ("D&O Insurance"). The payments to be made by the Company shall correspond to the excess of the amount covered by the D&O Insurance and observed the limits provided in the indemnity agreement to be entered into between the Company and the Beneficiary, as referred to in fourth paragraph below ("Indemnity Agreement").

Second Paragraph - The Indemnity Agreement may establish exception situations in which the Company makes advances to the Beneficiaries, provided that the payment of such advances is previously approved by the Board of Directors and the D&O Insurance is activated before the payment of the advance by the Company.

Third Paragraph - Without prejudice to other situations provided for in the Indemnity Agreement, acts performed outside the exercise of the Beneficiaries' duties, in disagreement with the applicable legislation, regulations or administrative decisions, the By-laws and the policies and codes, performed outside the normal course of business, with bad faith, willful misconduct, gross negligence or fraud, in their own interest or in the interest of third parties or in prejudice to the corporate interest, will not be subject to indemnity. If any Beneficiary is convicted, by a final and non-appealable court decision, or a final decision of any regulator or governmental body having jurisdiction, due to an act not subject to indemnity, he/she shall reimburse the Company for all costs and expenses that have been effectively paid or, as the case may be, anticipated to the Beneficiary, as a result of the obligation undertaken under the caption of this Article, under the Indemnity Agreement.

Fourth Paragraph - The conditions of the indemnity under this Article shall guarantee the independence of decisions and ensure the best interest of the Company and shall be determined in the Indemnity Agreement to be approved by the Board of Directors and entered into between the Company and each of the Beneficiaries.

ARTICLE 40 - The values in U.S. dollars mentioned in these By-Laws shall be used exclusively as a reference base for inflation adjustment and shall be converted into Brazilian Reais at the closing sales rate of the U.S. dollar, disclosed by the Central Bank of Brazil.

ARTICLE 41 - The matters not expressly covered herein shall be resolved in accordance with the laws and regulations in force, including the New Market Regulation.

ANEXO IV - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-00, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.157.648, e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477 na categoria “S1”, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos dos artigos 29 da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 17,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>“Aditamento ao Contrato de Locação 1”</u> :	É o “ <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora, o Cedente 1 e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 1,
--	---

	observados os termos e condições previstos no referido aditamento;
" <u>Aditamento ao Contrato de Locação 2</u> ":	É o " <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 1 e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 2, observados os termos e condições previstos no referido aditamento;
" <u>Aditamento ao Contrato de Locação 3</u> ":	É o " <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 1 e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 3, observados os termos e condições previstos no referido aditamento;
" <u>Agente Fiduciário</u> "	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Ajuste do Valor da Cessão</u> "	Tem o significado previsto nas Cláusulas 6.6. e seguintes deste Termo de Securitização;
" <u>Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI</u> "	É a amortização antecipada e obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3. desse Termo de Securitização;
" <u>Amortização Programada dos CRI</u> "	É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos da Cláusula 6.1. abaixo;
" <u>ANBIMA</u> "	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
" <u>Anúncio de Encerramento</u> ":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder da B3 e da CVM, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
" <u>Anúncio de Início</u> ":	Significa o anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	Significam: (a) CRI de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors

	Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”,</u>	É a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”</u>	É a atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula 5.1. abaixo;
<u>“Auditor Independente”</u>	É a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65, Código CVM: 11274, contratada pela Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação da CVM, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo, conforme contratado a exclusivo critério da Emissora, desde que credenciado pela CVM, sem qualquer obrigação de aditar o presente Termo de Securitização, e independentemente de necessidade de realização de assembleia de titulares de CRI;
<u>“Aviso ao Mercado”:</u>	Significa o aviso ao mercado que é um aviso resumido que dá ampla divulgação ao prospecto preliminar, nos termos do parágrafo primeiro, artigo 57 da Resolução CVM 160;
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<u>“BACEN”</u>	É o Banco Central do Brasil;
<u>“Agente de Liquidação”</u>	Significa a OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05;

<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“Campos 1”</u>	Significa a CAMPOS 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, conjunto 72, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01451-901, inscrita no CNPJ sob o nº 49.422.296/0001-28;
<u>“CCI”</u>	Significam, em conjunto, a CCI 1, a CCI 2, a CCI 3, a CCI 4 e a CCI 5;
<u>“CCI Locação 1”</u> ou <u>“CCI 1”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 1;
<u>“CCI Locação 2”</u> ou <u>“CCI 2”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 2;
<u>“CCI Locação 3”</u> ou <u>“CCI 3”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 3;
<u>“CCI Locação 4”</u> ou <u>“CCI 4”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 4;
<u>“CCI Locação 5”</u> ou <u>“CCI 5”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 5;
<u>“Cedentes”</u>	Significam, quando em conjunto, o Cedente 1 e o Cedente 2;
<u>“Cedente 1”</u>	É a NOAD LIFETIME RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.318.661/001-59, e na CVM sob o nº 0323005, representado por sua administradora SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de sucessor da Campos 1;
<u>“Cedente 2”</u> ou <u>“SPE”</u>	É a CAMPOS 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.954, conjunto 72 - parte, Jardim Paulistano, CEP 01451-901, na cidade de São Paulo,

	estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 50.724.263/0001-11, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 32.233.719.139;
“ <u>CETIP21</u> ”	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ</u> ”	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	É o “Código de Ofertas Públicas” vigente desde 02 de janeiro de 2023;
“ <u>Código Civil</u> ”	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;
“ <u>COFINS</u> ”	É a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	São condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão Presente: (a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis; (b) protocolo do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo; (c) instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, a ser realizado pela Emissora, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração pela Instituição Custodiante sobre a custódia da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante; (d) recebimento, pela Emissora, de uma cópia eletrônica dos Contratos de Locação e do Termo de Responsabilidade; (e) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

	(f) emissão e registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (segmento CETIP UTM); (g) que até o momento da divulgação do Anúncio de Início, todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive a taxa cobrada pela CVM, tenham sido efetivamente pagos; (h) subscrição e integralização de CRI em montante equivalente ao valor necessário para pagamento do Valor da Cessão e para a constituição do Fundo de Despesas; (i) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável, pelos Cedentes, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, conforme declaração firmada pelos Cedentes na forma da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão; (j) comprovação mediante envio de declaração dos Cedentes à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão, acerca do cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelos Cedentes, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas no regulamento do Cedente 1 e no contrato social do Cedente 2; (k) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, de forma satisfatória à Emissora, do processo de <i>back-up</i> das informações acerca
--	--

	dos Cedentes constantes no Prospecto e no material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares; e (l) recebimento pela Emissora de parecer de seus assessores legais, em termos satisfatórios à Emissora, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, bem como conclusão satisfatória, à exclusivo critério da Emissora, da auditoria legal (<i>due diligence</i>);
<u>"Conta Centralizadora"</u>	É a conta corrente nº 16487-0, agência 0910, do Banco Itaú (341) de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Cessão"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , celebrado entre os Cedentes e a Emissora, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários 1, dos Créditos Imobiliários 2, dos Créditos Imobiliários 3, dos Créditos Imobiliários 4 e dos Créditos Imobiliários 5, representados, respectivamente, pela CCI 1, pela CCI 2, pela CCI 3, pela CCI 4 e pela CCI 5;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o <i>"Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação da 167ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A."</i> , celebrado entre os Cedentes e o Coordenador Líder;
<u>"Contrato de Locação 1":</u>	É o <i>"Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Devedora, o Cedente e a GPA 2, pelo o qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 1 para a Devedora, pelo prazo de 5.162 (cinco mil, cento e sessenta e dois) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
<u>"Contrato de Locação 2":</u>	É o <i>"Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Devedora, o Cedente e a GPA 2, pelo o qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 2 para a Devedora, pelo prazo de 5.194 (cinco mil, cento e noventa e quatro) dias, observados os termos e condições

	previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 3</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente e a GPA 2, pelo o qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 3 para a Devedora, pelo prazo de 5.682 (cinco mil, seiscentos e oitenta e dois) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 4</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 2 e a GPA 2, pelo o qual o Cedente 2 pactuou a locação do Imóvel 4 para a Devedora, pelo prazo de 5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contrato de Locação 5</u> ":	É o " <i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, o Cedente 2 e a GPA 2, pelo o qual o Cedente 2 pactuou a locação do Imóvel 5 para a Devedora, pelo prazo de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove), observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação;
" <u>Contratos de Locação</u> ":	Significam, em conjunto, o Contrato de Locação 1 e o Aditamento ao Contrato de Locação 1, o Contrato de Locação 2 e o Aditamento ao Contrato de Locação 2, o Contrato de Locação 3 e o Aditamento ao Contrato de Locação 3, o Contrato de Locação 4 e o Contrato de Locação 5;
" <u>Coordenador Líder</u> "	Significa a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17;
" <u>Créditos Imobiliários 1</u> ":	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato de Locação 1, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Aditamento ao

	Contrato de Locação 1;
<u>“Créditos Imobiliários 2”:</u>	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato de Locação 2, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Aditamento ao Contrato de Locação 2;
<u>“Créditos Imobiliários 3”:</u>	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato de Locação 3, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Aditamento ao Contrato de Locação 3;
<u>“Créditos Imobiliários 4”:</u>	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação 4, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Contrato de Locação 4;
<u>“Créditos Imobiliários 5”:</u>	Significam os créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação 5, devidos pela Locatária, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa compensatória por rescisão e demais encargos contratuais previstos no Contrato de Locação 5;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários 1, os Créditos Imobiliários 2, os Créditos Imobiliários 3, os Créditos Imobiliários 4 e os

	Créditos Imobiliários 5;
“ <u>CRI em Circulação</u> ” (para fins de quórum)	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, os Cedentes possuírem 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, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
“ <u>CRI</u> ”	São os CRI da 172ª emissão, em série única, da Emissora;
“ <u>CSLL</u> ”	É a Contribuição sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Atualização</u> ”	Tem seu significado disposto na Cláusula 5.1 abaixo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	28 de junho de 2023;
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”:	As datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta (cada uma, uma “ <u>Data de Integralização</u> ”);
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa a data para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, observada a incorporação de juros prevista para a primeira data de pagamento, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	14 de julho de 2038;
“ <u>Despesas</u> ”	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula 15.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Locatária</u> ”	É a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01.402-901, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56;
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Anúncio de Início; (vi) os Prospectos; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) o Aviso ao Mercado; (xi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de

	serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
<u>“Emissão”</u>	É a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 172ª emissão, em série única, de CRI da Emissora;
<u>“Emissora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrado em 22 de junho de 2023 pela Emissora e pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários;
<u>“Escriturador”</u>	É 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória”</u>	Significam os eventos previstos neste Termo de Securitização e que podem gerar a obrigação de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 7.1.1. deste Termo;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1. deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Eventos de Multa Indenizatória”</u>	São os seguintes eventos: (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Locação ou do Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte; (b) caso os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e (c) caso o Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido posteriormente à integralização dos CRI;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo de despesas que será formado pelo montante de R\$ 50.000,00, a ser retido do Valor da Cessão, para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI indicadas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 50.000,00 durante a vigência do Contrato de Cessão que será atualizado anualmente pela

	variação positiva do IPCA. Mensalmente será retido dos Créditos Imobiliários transferidos para a Conta Centralizadora o valor de R\$ 6.083,00 (seis mil e oitenta e três reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, a título de composição do Fundo de Despesas;
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>GPA 2</u> ”	Significa a GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.666.221/0001-10, que celebrou os Contratos de Locação na qualidade de fiadora;
“ <u>IGP-M</u> ”	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel 1</u> ”	Imóveis localizados na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, objeto da transcrição nº 658 feita em 18 de junho de 1.946, na folha 48 do Livro 3-D de Transcrição das Transmissões e da transcrição nº 665 feita em data de 03 de agosto de 1.946, às fls. 50, no Livro 3-D de Transcrição das Transmissões;
“ <u>Imóvel 2</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 124.985, do Primeiro Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo;
“ <u>Imóvel 3</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 204.854, do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP;
“ <u>Imóvel 4</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 103.434, do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP;
“ <u>Imóvel 5</u> ”	É o imóvel localizado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, objeto da matrícula nº 106.889, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Recife/PE;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Significa, em conjunto, o Imóvel 1, o Imóvel 2, o Imóvel 3, o Imóvel 4 e o Imóvel 5;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	É 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titular(es) de CRI</u> ”:	São os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;

“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo);
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	São os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>IRRF</u> ”	É o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”	É o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>Lâmina</u> ”	Significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”	Significa, em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010 e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei 12.683/12;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“ <u>MDA</u> ”	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”	É a multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data de pagamento da multa compensatória e de eventuais encargos, calculado <i>pro rata temporis</i> na forma deste Termo de Securitização;
“ <u>Oferta</u> ”	Significa distribuição pública sob o rito de registro automático perante a CVM dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160;
“ <u>Ordem de Alocação dos Recursos</u> ”	É a ordem de prioridade de pagamentos dos recursos oriundos dos CRI, conforme descrita na Cláusula 9.6 abaixo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI

	Locação 1, os Créditos Imobiliários 1, CCI Locação 2, os Créditos Imobiliários 2, CCI Locação 3, os Créditos Imobiliários 3, CCI Locação 4, os Créditos Imobiliários 4, CCI Locação 5, os Créditos Imobiliários 5, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na Data de Aniversário, exclusive, para o primeiro período de capitalização, e para os próximos se inicia na Data de Aniversário anterior e termina na próxima Data de Aniversário subsequente;
“ <u>PIS</u> ”	É a Contribuição ao Programa de Integração Social;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”	Os CRI deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início observado o prazo mínimo de 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, desde a Data de Emissão até a efetiva integralização;
“ <u>Prospectos</u> ”	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, conforme definidos abaixo;
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	Significa o “<i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 172ª Emissão, Em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.</i>”, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	Significa o “<i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 172ª Emissão, Em Série Única da Opea Securitizadora S.A.</i>”, elaborado nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”	Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelos Cedentes em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória;
“ <u>Recompra Facultativa</u> ”	Os Cedentes poderão recomprar a totalidade ou parte dos Créditos

	Imobiliários, da Emissora, nos termos e condições estipulados na Cláusula 7.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, representados integralmente Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI Locação 1, os Créditos Imobiliários 1, CCI Locação 2, os Créditos Imobiliários 2, CCI Locação 3, os Créditos Imobiliários 3, CCI Locação 4, os Créditos Imobiliários 4, CCI Locação 5, os Créditos Imobiliários 5, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, o disposto na legislação aplicável;
<u>“Remuneração”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2. abaixo;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	É o resgate antecipado dos CRI, a ser realizado nas hipóteses previstas na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	Significa a Resolução da CVM 17, de 10 de fevereiro de 2021;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	Significa a Resolução da CVM 30, de 12 de maio de 2021;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de setembro de 2022;
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u>	É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição”</i> ;
<u>“Valor da Cessão”</u>	Significa o valor da cessão a ser pago pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Valor de Recompra Compulsória”</u>	Significa o valor a ser pago à Emissora em razão da Recompra Compulsória, conforme estabelecido na Cláusula 7.1.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de cada CRI;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária; e

“Valor Total da Emissão”	Tem seu significado disposto na Cláusula 4.1 abaixo.
--------------------------	--

CLÁUSULA SEGUNDA - APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão foi autorizada em Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 5 de maio de 2023, registrada na JUCESP sob o nº 215.035/23-9, em sessão de 26 de maio de 2023, e publicada no jornal “Valor Econômico” em 9 de junho de 2023.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal de R\$ 83.145.101,31 (oitenta e três milhões e cento e quarenta e cinco mil e cento e um reais e trinta e um centavos) que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II constante do Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão e estão representados, respectivamente, pelas CCI.

3.2.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

3.3. Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontram custodiadas na Instituição Custodiante. As CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI possuem as seguintes características:

- (i) Série: única;
- (ii) Emissão: 172ª;

- (iii) Quantidade de CRI: 51.697 (cinquenta e um mil e seiscentos e noventa e sete);
- (iv) Valor Total da Emissão: R\$ 51.697.000,00 (cinquenta e um milhões e seiscentos e noventa e sete mil reais);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (vi) Data de Emissão dos CRI: 28 de junho de 2023;
- (vii) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (viii) Prazo: 5.495 (cinco mil e quatrocentos e noventa e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI;
- (ix) Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Recompra Compulsória e da Recompra Facultativa, que ensejarão a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, os CRI serão amortizados conforme tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (x) Remuneração: Sem prejuízo da Atualização Monetária (conforme abaixo definido), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,66% (seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou a partir da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula Quinta abaixo;
- (xi) Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado nas datas de pagamento, conforme descrito no Anexo I;
- (xii) Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula Quinta;

(xiii) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

(xiv) Fatores de Riscos: os fatores de risco relativos aos CRI, aos Cedentes e à Oferta estão descritos no Prospecto da Oferta;

(xv) Garantias dos CRI: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

(xvi) Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 27 da Lei 14.430/22, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(xvii) Patrimônio Separado: o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI Locação 1, os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, os Créditos Imobiliários 2, CCI Locação 3, os Créditos Imobiliários 3, CCI Locação 4, os Créditos Imobiliários 4, CCI Locação 5, os Créditos Imobiliários 5, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

(xviii) Classificação Anbima: Para fins das Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA os CRI se classificam como CRI Corporativo/Concentrado/Imóvel Comercial/Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.3. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, 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 assinatura do Contrato de Cessão;
- (ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e
- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

4.4. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático na CVM.

4.4.1. Encerramento da Distribuição dos CRI: O resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do Prazo Máximo de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI.

4.4.1.1. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.4.2. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares dos CRI ao Coordenador Líder.

4.4.3. Distribuição Pública: Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta foi realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

4.4.4. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

4.4.5. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização (“Plano de Distribuição”), conforme o seguinte:

- (a) Os CRI serão distribuídos aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Ademais, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e desde que observado o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60;
- (b) Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160;
- (c) O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160;
- (d) Após o requerimento do registro da Oferta perante a CVM o Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina serão divulgados em observância ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;
- (e) Após a divulgação do Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina, poderão ser realizadas apresentações a potenciais Investidores da Oferta (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) sobre os CRI e a Oferta;
- (f) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta são elaborados em conformidade com o previsto no Prospecto Preliminar e nos demais

Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

- (g) A divulgação do Anúncio de Início será realizada antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (b) da B3;
- (h) Desde que todas as condições precedentes previstas neste Termo de Securitização tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) divulgação do Prospecto Definitivo;
- (i) O Anúncio de Início da Oferta e o Prospecto Definitivo da Oferta serão divulgados em até 2 (dois) dias úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;
- (j) São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160, do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 controladores, diretos ou indiretos e/ou administradores dos Cedentes, da Devedora, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e às instituições subcontratadas da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder e pelas instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, às instituições

subcontratadas da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas (“Pessoas Vinculadas”);

- (k) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e
- (l) o Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

4.5. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

4.5.1. Os CRI serão emitidos sob a 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 de CRI; 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.

4.6. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.

4.7. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original e eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.8. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI em razão do atraso dos Créditos Imobiliários ou em decorrência de atraso pela Securitizadora (caso os Créditos Imobiliários estejam disponíveis na Contra Centralizadora), os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em

atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

4.9. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3.

4.10. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora e do Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.10.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10.2. Fica estabelecido que o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora oriundo do pagamento de parcelas de juros remuneratórios e amortização do Valor Nominal Atualizado, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

4.11. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Valor Nominal Unitário Atualizado: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente e incorporado ao Valor Nominal Unitário anualmente, sempre nas Datas de Aniversário dos meses de março de cada ano (“Data de Atualização”), sendo a primeira em março de 2024, pela variação acumulada do IPCA/IBGE (“Atualização Monetária”) de forma exponencial e pro-rata temporis por dias corridos (base 360), a partir do mês de agosto de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive), calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$C = \frac{NI_k}{NI_{k-1}}$$

onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao terceiro mês anterior à Data de Atualização em questão; e

NI_{k-1} = valor do número-índice utilizado na última Data de Atualização. Fica certo e ajustado que na primeira Data de Atualização NI_{k-1} será equivalente ao número índice divulgado em junho de 2023 referente a maio de 2023.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) para fins de cálculo, considera-se como data de aniversário, as datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização (“Data de Aniversário”), ressalvada a excepcionalidade tratada na definição do “NI_{k-1}” acima.
- (iv) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

5.1.1. Caso o IPCA/IBGE pare de ser apurado ou divulgado, seja extinto ou considerado legalmente inaplicável aos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estabelecem, desde já, que os CRI passarão

automaticamente a ser corrigidos pelo seu substituto legal do IPCA/IBGE ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA os Titulares de CRI, os Cedentes e a Emissora, após aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, deverão definir, de comum acordo, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição do novo parâmetro, o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária. Caso na data de atualização, o índice do IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, os CRI serão reajustados tomando-se por base a variação acumulada dos últimos 12 (doze) meses do índice, não sendo devido nenhum ajuste posterior. A não ocorrência de acordo entre os Titulares de CRI, os Cedentes e a Emissora sobre o novo parâmetro de correção dos CRI, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da caracterização de (i) extinção, interrupção de apuração/divulgação ou inaplicabilidade do IPCA; e (ii) não existência de substituto legal, será considerada um Evento de Recompra Compulsória.

5.2. **Remuneração:** Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 5.1. acima, Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,66% (seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) ao ano para os CRI, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

$$Fator Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde:

i = Taxa de juros fixa, equivalente à 6,66% (seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento);

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário exclusive, sendo também “dct” um número inteiro. Para o primeiro período compreendido entre 10 de junho de 2023 e 10 de julho de 2023, o “dct” será igual a 30.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal: O cálculo da amortização mensal será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

, onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = Conforme cláusula 5.1 acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I do presente Termo.

5.4. Saldo Devedor: Exclusivamente para cálculo do saldo devedor dos CRI, para fins de integralização e Resgate Antecipado dos CRI, serão utilizadas as fórmulas a seguir:

$$SD = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{\left[(1 + taxa)^{\frac{30}{dcp_{pro rata}}} \right]^{\frac{dct_{pro rata}}{dcp_{pro rata}}}} \right], \text{ onde:}$$

SD = Saldo devedor dos CRI na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor devido em cada data na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização;

taxa = Taxa de juros fixa, equivalente à 6,66% (seis inteiros e sessenta e seis centésimos por

cento), na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais ;

$dcp_{pro\ rata}$ = número de dias corridos entre a Data de Cálculo (exclusive) e Data de Aniversário da próxima PMTi (inclusive).

$dct_{pro\ rata}$ = número de dias corridos entre a Data de Aniversário da PMTi anterior (exclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive).

C_n = Fator acumulado de atualização monetária da i-ésima PMTi, apurado conforme fórmula abaixo:

C_n = Fator das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}} \right]$$

onde:

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao terceiro mês anterior à Data de Aniversário em questão. Fica certo e ajustado que a primeira Data de Aniversário será no dia 10 de setembro de 2023;

NI_{k-1} = valor do número-índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k”;

$dcp\ pro\ rata$ = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, inclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp pro rata” um número inteiro; e

$dct\ pro\ rata$ = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dct pro rata” um número inteiro. Para o primeiro período compreendido entre 10 de agosto de 2023 e 10 de setembro de 2023, o “dct” será igual a 31.

5.5. Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização, sendo a primeira data de pagamento da remuneração dos CRI em **12 de julho de 2023**, observada a incorporação de juros prevista para a referida data de pagamento, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI. Fica certo e ajustado que os cálculos de Atualização Monetária e Remuneração serão realizados considerando as Datas de Aniversário e os pagamentos

aos Titulares de CRI serão realizados em cada Data de Pagamento, conforme Anexo I.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO E AJUSTE NO VALOR DA CESSÃO

6.1. Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, que ensejarão a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, a Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será paga mensalmente conforme cronograma constante do Anexo I deste Termo de Securitização, calculado nos termos da Cláusula 5.4. acima.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Recompra Compulsória total, Recompra Facultativa total, Multa Indenizatória total ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo.

6.2.1. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou a data de incorporação de juros anterior, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme o caso. O Resgate Antecipado dos CRI será feito de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3.

6.2.2. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2.3. O Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos do Contrato de Cessão pela Securitizadora.

6.2.4. A B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido evento de resgate.

6.3. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: A Emissora obriga-se a realizar a amortização antecipada obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Recompra Facultativa parcial, Recompra Compulsória parcial, pagamento da Multa Indenizatória parcial ou recebimento de parte dos Créditos Imobiliários de forma antecipada.

6.3.1. Em caso de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI a Emissora realizará a amortização antecipada parcial dos CRI, bem como elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

6.3.2. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos do Contrato de Cessão pela Securitizadora.

6.3.3. A B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido evento de resgate.

6.4. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritos nas Cláusulas 6.2 e 6.3. acima, respectivamente.

6.5. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor, devidamente atualizado, na data do evento.

6.6. Resolução Total da Cessão: Nos termos do Contrato de Cessão, a cessão de créditos será resolvida após (i) a integral liquidação dos CRI; e (ii) a extinção do Regime Fiduciário, ocasião em que o eventual saldo dos Créditos Imobiliários que esteja depositado na Conta Centralizadora, abatido das Despesas e das Despesas extraordinárias (conforme dispostas na Cláusula 15.2 abaixo) acrescido dos respectivos rendimentos, será transferido para os Cedentes no prazo de até 2 (dias) Dias Úteis contados da extinção do Regime Fiduciário, conforme termo de encerramento fornecido pelo Agente Fiduciário oportunamente, líquido de tributos e ressalvados os benefícios fiscais oriundos dos rendimentos de eventuais aplicações nos Investimentos Permitidos à Securitizadora.

6.7. Resolução Parcial da Cessão: Caso a qualquer tempo após a Data de Emissão, sejam instituídos quaisquer tipos de encargos, custos ou despesas para os Cedentes em decorrência da Emissão e dos Créditos Imobiliários (“Contingências Cedentes” e “Condição Resolutiva da Cessão”, respectivamente), a cessão de que trata o Contrato de Cessão estará automaticamente revolido parcialmente, conforme disposto abaixo.

6.7.1. Parcela Resolvida: O valor da resolução parcial da cessão (“Parcela Resolvida”) será equivalente

ao percentual dos Créditos Imobiliários necessários e excedente às obrigações pecuniárias decorridas da emissão dos CRI, conforme ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, de forma que os Cedentes recebam recursos mensalmente suficientes para pagamento das Contingências Cedentes.

6.7.2. Arrecadação, Administração e Cobrança da Parcela Resolvida: No caso de resolução parcial da cessão a Securitizadora deverá restituir aos Cedentes, no prazo de até 01 (um) dia útil, os recursos recebidos na Conta Centralizadora relativos à Parcela Resolvida, mediante crédito de titularidade dos Cedentes indicada no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SÉTIMA - RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, MULTA INDENIZATÓRIA E OPÇÃO DE ADIMPLEMENTO

7.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Contrato de Cessão os Cedentes obrigaram-se a recomprar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, conforme disposto abaixo.

7.1.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 7.1.1., desde que não sanados nos respectivos prazo de cura, quando aplicável, a Emissora, ou Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Compulsória, sendo que a não realização da Recompra Compulsória deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares de CRI conforme quóruns e procedimentos previstos neste Termo de Securitização:

(i) descumprimento pelos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados

da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) descumprimento pelos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(iii) caso os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pelos Cedentes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação da decisão;

(iv) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte seja falsa, enganosa, inconsistente, imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(v) questionamento judicial, arbitral, ou propositura de qualquer medida administrativa por qualquer terceiro, que possa substancialmente afetar adversamente o pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários;

(vi) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, devidamente autorizada pelos Titulares de CRI, exceto pela transferência por conta da eventual liquidação dos Cedentes;

(vii) caso sejam realizadas, sem a anuência da Emissora, devidamente autorizada pelos Titulares de CRI, quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou, ainda, reduzir e/ou comprometer o prazo dos Contratos de Locação;

(viii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pelos Cedentes; e

(ix) caso os Cedentes pratiquem qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a Cessão de Créditos e o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora.

7.1.2. O Valor de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deve

ser equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, na forma prevista na Cláusula 5.4 acima, deste Termo de Securitização.

7.1.3. Na hipótese de ocorrência ou decretação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, os Cedentes pagarão o montante de que trata a Cláusula 7.1.2., acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito realizada pela Emissora informando sobre a ocorrência da Recompra Compulsória.

7.1.4. Na hipótese da ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória previstos nos itens (i), (iv), (vi), (viii), (x) e (xi) a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado, pelo Valor de Recompra Compulsória, observada a proporção do referido Crédito Imobiliário em relação aos CRI.

7.2. Recompra Facultativa: Nos termos do Contrato de Cessão os Cedentes poderão realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão dos CRI ou seja, a partir de 28 de junho de 2025 uma recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelo preço equivalente ao saldo devedor dos CRI, apurado conforme estabelecido neste Termo de Securitização.

7.2.1. Para exercer a Recompra Facultativa, os Cedentes deverão notificar, por escrito, a Emissora, nesse sentido com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data pretende realizar a Recompra Facultativa.

7.3. Eventos de Multa Indenizatória: Os Cedentes responderão pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até a amortização integral dos CRI, de modo que os Cedentes pagarão à Emissora a Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

7.3.1. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

7.3.2. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizada apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado, observada a proporção do referido Crédito Imobiliário em relação aos CRI.

7.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no

pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos nos Contratos de Locação.

7.4.1. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA OITAVA - INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO, PATRIMÔNIO SEPARADO E GARANTIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, sobre os Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI Locação 1, os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3, os Créditos Imobiliários 4, representados integralmente pela CCI Locação 4, os Créditos Imobiliários 5, representados integralmente pela CCI Locação 5, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização e registrado na B3, conforme previsto no parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430/22.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários 1, representados integralmente pela CCI Locação 1, os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3, Créditos Imobiliários 4, representados integralmente pela CCI Locação 4, Créditos Imobiliários 5, representados integralmente pela CCI Locação, o Fundo de Despesa e pela Conta Centralizadora, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA NONA - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430/22.

9.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e direcionados para pagamento dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos, conforme Ordem de Alocação dos Recursos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar mensalmente a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) informar imediatamente os Cedentes quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora;
- (iii) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento do Patrimônio Separado; e
- (iv) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Cedentes.

9.3. Ordem de Alocação dos Recursos: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, a partir da primeira Data

da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) composição do Fundo de Despesas, conforme Cláusula 15.3;
- (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI; e
- (v) Amortização Programada dos CRI.
- (vi) devolução do excedente à título de Resolução Parcial da Cessão.

CLÁUSULA DÉCIMA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado - insolvência da Securitizadora: A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da cláusula 10.1.2 abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo,

após ter recebido os Créditos Imobiliários, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento, observado o inciso (vi), abaixo.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia dos Titulares de CRI será convocada mediante publicação nos termos previstos neste Termo, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10.1.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10.1.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado - Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430/22.

10.2.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI.

10.3.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.3.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e informado pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430/22. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum dos Cedentes dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos

Titulares de CRI) a restituir prontamente os Cedentes eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com a Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) nos exatos termos do Contrato de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) conforme declarado no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da

Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Legislação Anticorrupção.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no seu website (<https://www.opecapital.com/>) e no website da CVM.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 31 de março, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar,

no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

11.2. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: (i) não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia dos Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares de CRI; e (ii) contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia dos Titulares de CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias dos Titulares de CRI previstas acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) 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;
- (iii) divulgar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, o qual se encerra em 30 de junho de cada ano;

- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo

ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas; e

(xix) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

12.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou a veracidade e a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários após o recebimento de uma cópia eletrônica de cada um dos Contratos de Locação e das aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis; e
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que atua e venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, 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 da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vi) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (vii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (viii) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) comparecer à assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xii) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos

Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II da Resolução CVM 17;

(xiii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xiv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xvi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xvii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social do Patrimônio Separado, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17; e

(xviii) disponibilizar o preço unitário, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website: <http://oliveiratrust.com.br/>.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve, caso a Emissora não faça, usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430/22.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de implantação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) parcela anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização

dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “ii” será devido a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de Recompra e/ou Recompra Facultativa, permanecem exigíveis as obrigações relativas à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada.

13.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleia de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e Remuneração, condições relacionadas às Recompra Compulsória e/ou Facultativa, integral ou parcial, multa e/ou Resgate Antecipado dos CRI e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à Amortização Programada dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

13.7. As remunerações definidas nos itens 13.6 e 13.7 acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração mediante aporte junto ao Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo.

13.8. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas nos itens acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas pro rata die se necessário.

13.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.10. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

13.11. O Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

13.12. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de esta permanecer inadimplente por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.13. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

13.14. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.15. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que deliberado pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.15.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou

(ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

13.15.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.15.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3, conforme Resolução CVM 17.

13.15.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

13.15.5. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA DOS TITULARES DE CRI

14.1. Os Titulares de CRI de cada série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI da respectiva série.

14.2. Os procedimentos previstos nesta Cláusula 11 serão aplicáveis às Assembleias Especiais de Titulares de CRI das respectivas séries, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de CRI em Circulação da respectiva série.

14.3. É permitido aos Titulares de CRI votar na Assembleia de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60, bem como o disposto na Cláusula 14.6. abaixo.

14.4. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar somente por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.5. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) alterações da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) alteração da Remuneração dos CRI;
- (x) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xi) alteração da forma de Amortização Programada dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento, bem como outros valores aplicáveis como Encargos Moratórios;
- (xii) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Multa Indenizatória dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado dos CRI; e
- (xiii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive, sobre: (a) realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; (b) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.6. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do art. 27 da Resolução CVM 60.

14.6.1. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede

mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.6.2. Deverá ser convocada Assembleia dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Locação.

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

14.7. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.8. Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, a Assembleia dos Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.8.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo obrigatória no caso em que a Assembleia de Titulares de CRI for convocada pela Emissora.

14.8.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

14.9. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia.

14.9.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI; (vi) alterações das hipóteses de recompra compulsória deverão

ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.9.2. A não decretação da realização da Recompra Compulsória deverá ser deliberado em Assembleia de Titulares de CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação. Sendo certo que na não instalação ou ausência de quórum para deliberação a Emissora deverá solicitar os Cedentes a realização da Recompra Compulsória dos CRI, nos termos desse Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

14.9.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.9.4. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

14.9.5. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 14.9.4 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

14.9.6. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia dos Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, as despesas recorrentes relacionadas à Oferta e à Emissão

serão arcadas nos termos da Cláusula 15.1.1. abaixo e do Anexo X, nas quais incluem-se as seguintes:

- (i) todos os emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI, a ser descontada, pela Emissora, do Valor da Cessão ou pagas diretamente pelos Cedentes, conforme o caso;
- (ii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e remuneração pela estruturação, emissão e distribuição de R\$ 27.105,00 (vinte e mil reais), a ser pago à emissora em até 2 (dois) dias úteis contados da data de liquidação financeira de cada emissão.
- (iii) a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (a) Registro da CCI. Será devida pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, parcela única de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e (b) Custódia da CCI. será devida pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
- (iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 13.5. e seguintes deste Termo de Securitização;
- (v) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, inclusive despesas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente os Cedentes, desde que devidamente comprovadas, e desde que razoáveis caso estejam relacionadas a viagens ou custos decorrentes destas;
- (vi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, assim como tarifas bancárias e custos relacionados à assembleia dos Titulares de CRI;
- (vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (viii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua

administração; e

(ix) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

15.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora ficou autorizada a descontar do Valor da Cessão o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento do Valor da Cessão, exceto quando o pagamento é devido diretamente pelos Cedentes. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento do Valor da Cessão, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com o valor do Fundo de Despesas; ou (ii) com os Créditos Imobiliários pagos em cada mês; ou (iii) caso o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora não seja suficiente para o pagamentos das Despesas e/ou caso após o pagamento das Despesas o saldo do Fundo de Despesas seja inferior ao saldo mínimo do Fundo de Despesas, correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), os recursos do Patrimônio Separado serão utilizados para arcar com as Despesas e/ou recompor o saldo do Fundo de Despesas.

15.1.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário, o Agente de Liquidação e/ou o Escriturador continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 15.1. acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

15.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora, na qualidade de securitizadora, ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares de CRI arcarão com o Custo de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto ao Patrimônio Separado.

15.1.4. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

15.1.6. As parcelas citadas no item “iii” acima, relativas à remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Além disso, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.1.7. A remuneração da Instituição Custodiante poderá vir a ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

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

15.1.9. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, 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.

15.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1. acima e relacionadas aos CRI, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, inclusive as seguintes despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference calls, e (d) publicações em jornais e outros meios de

comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias (“Despesas Extraordinárias”).

15.3. Fundo de Despesas: Será retido do Valor da Cessão o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para constituição do Fundo de Despesas, para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) durante a vigência do Contrato de Cessão que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 15.1. acima. Mensalmente será retido dos Créditos Imobiliários transferidos para a Conta Centralizadora o valor de R\$ 6.082,68 (seis mil e oitenta e dois reais e sessenta e oito centavos), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, a título de composição do Fundo de Despesas.

15.3.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos em Aplicações Financeiras Permitidas.

15.3.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos investimentos indicados na Cláusula 15.3.1. acima sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

15.4. Remuneração de Reestruturação da Emissora: Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão dos CRI, será devido à Emissora o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). A remuneração será devida mesmo que a reestruturação não venha se efetivar posteriormente (“Fee de Reestruturação”).

15.4.1. O Fee de Reestruturação inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais, presenciais ou virtuais, e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o *Fee* de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas acima.

15.4.2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às características dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (ii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iii) Eventos de Recompra Compulsória, Resgate

Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Oferta também serão consideradas reestruturação.

15.4.3. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pelos Cedentes dos Créditos Imobiliários, os Cedentes serão os responsáveis pelo pagamento; (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelo Titulares de CRI o pagamento será realizado com os recursos do Patrimônio Separado.

15.4.4. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O *Fee* de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda - IR.

15.4.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do *Fee* de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, notificações 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 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização, e eventuais aditamentos, serão entregues para registro do regime fiduciário à B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

17.1.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

17.1.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo, os Cedentes obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

17.1.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931/04, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

a) Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01455-000 - São Paulo - SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 4270-0130

E-mail: gestao@opeacapital.com

b) Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04.534-004 - São Paulo - SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

18.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. Os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora e à Oferta estão descritos no Prospecto da Oferta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora,

prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 14.9.4 acima.

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

20.5. Anexos: Os Anexos III a VIII contém as declarações exigidas pela legislação aplicável e integram o presente Termo.

20.5.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização, especialmente o quanto disposto no Anexo IX, para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, 22 de junho de 2023

[página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

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

Agente Fiduciário

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO I - REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI					
#	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Incorporação de Juros	Pagamento de Juros	%tai
1	10/jul/23	12/jul/23	Sim	Não	0,0000%
2	10/ago/23	14/ago/23	Não	Sim	0,6152%
3	10/set/23	13/set/23	Não	Sim	0,3620%
4	10/out/23	13/out/23	Não	Sim	0,3653%
5	10/nov/23	14/nov/23	Não	Sim	0,3686%
6	10/dez/23	13/dez/23	Não	Sim	0,3720%
7	10/jan/24	12/jan/24	Não	Sim	0,3754%
8	10/fev/24	16/fev/24	Não	Sim	0,3788%
9	10/mar/24	13/mar/24	Não	Sim	0,3823%
10	10/abr/24	12/abr/24	Não	Sim	0,3859%
11	10/mai/24	14/mai/24	Não	Sim	0,3894%
12	10/jun/24	12/jun/24	Não	Sim	0,3931%
13	10/jul/24	12/jul/24	Não	Sim	0,3967%
14	10/ago/24	14/ago/24	Não	Sim	0,4005%
15	10/set/24	12/set/24	Não	Sim	0,4043%
16	10/out/24	14/out/24	Não	Sim	0,4081%
17	10/nov/24	13/nov/24	Não	Sim	0,4120%
18	10/dez/24	12/dez/24	Não	Sim	0,4159%
19	10/jan/25	14/jan/25	Não	Sim	0,4199%
20	10/fev/25	12/fev/25	Não	Sim	0,4239%
21	10/mar/25	12/mar/25	Não	Sim	0,4280%
22	10/abr/25	14/abr/25	Não	Sim	0,4322%
23	10/mai/25	14/mai/25	Não	Sim	0,4364%
24	10/jun/25	12/jun/25	Não	Sim	0,4407%
25	10/jul/25	14/jul/25	Não	Sim	0,4450%
26	10/ago/25	13/ago/25	Não	Sim	0,4494%
27	10/set/25	12/set/25	Não	Sim	0,4539%
28	10/out/25	14/out/25	Não	Sim	0,4584%
29	10/nov/25	12/nov/25	Não	Sim	0,4630%
30	10/dez/25	12/dez/25	Não	Sim	0,4676%
31	10/jan/26	14/jan/26	Não	Sim	0,4724%

32	10/fev/26	12/fev/26	Não	Sim	0,4772%
33	10/mar/26	12/mar/26	Não	Sim	0,4820%
34	10/abr/26	14/abr/26	Não	Sim	0,4870%
35	10/mai/26	13/mai/26	Não	Sim	0,4920%
36	10/jun/26	12/jun/26	Não	Sim	0,4971%
37	10/jul/26	14/jul/26	Não	Sim	0,5023%
38	10/ago/26	12/ago/26	Não	Sim	0,5075%
39	10/set/26	14/set/26	Não	Sim	0,5129%
40	10/out/26	15/out/26	Não	Sim	0,5183%
41	10/nov/26	12/nov/26	Não	Sim	0,5238%
42	10/dez/26	14/dez/26	Não	Sim	0,5294%
43	10/jan/27	13/jan/27	Não	Sim	0,5351%
44	10/fev/27	12/fev/27	Não	Sim	0,5408%
45	10/mar/27	12/mar/27	Não	Sim	0,5467%
46	10/abr/27	14/abr/27	Não	Sim	0,5527%
47	10/mai/27	12/mai/27	Não	Sim	0,5587%
48	10/jun/27	14/jun/27	Não	Sim	0,5649%
49	10/jul/27	14/jul/27	Não	Sim	0,5712%
50	10/ago/27	12/ago/27	Não	Sim	0,5776%
51	10/set/27	14/set/27	Não	Sim	0,5840%
52	10/out/27	14/out/27	Não	Sim	0,5906%
53	10/nov/27	12/nov/27	Não	Sim	0,5973%
54	10/dez/27	14/dez/27	Não	Sim	0,6042%
55	10/jan/28	12/jan/28	Não	Sim	0,6111%
56	10/fev/28	14/fev/28	Não	Sim	0,6182%
57	10/mar/28	14/mar/28	Não	Sim	0,6254%
58	10/abr/28	12/abr/28	Não	Sim	0,6327%
59	10/mai/28	12/mai/28	Não	Sim	0,6402%
60	10/jun/28	14/jun/28	Não	Sim	0,6478%
61	10/jul/28	12/jul/28	Não	Sim	0,6555%
62	10/ago/28	14/ago/28	Não	Sim	0,6634%
63	10/set/28	13/set/28	Não	Sim	0,6714%
64	10/out/28	13/out/28	Não	Sim	0,6796%
65	10/nov/28	14/nov/28	Não	Sim	0,6879%
66	10/dez/28	13/dez/28	Não	Sim	0,6964%

67	10/jan/29	12/jan/29	Não	Sim	0,7051%
68	10/fev/29	16/fev/29	Não	Sim	0,7139%
69	10/mar/29	14/mar/29	Não	Sim	0,7229%
70	10/abr/29	12/abr/29	Não	Sim	0,7321%
71	10/mai/29	14/mai/29	Não	Sim	0,7415%
72	10/jun/29	13/jun/29	Não	Sim	0,7511%
73	10/jul/29	12/jul/29	Não	Sim	0,7608%
74	10/ago/29	14/ago/29	Não	Sim	0,7708%
75	10/set/29	12/set/29	Não	Sim	0,7809%
76	10/out/29	15/out/29	Não	Sim	0,7913%
77	10/nov/29	14/nov/29	Não	Sim	0,8019%
78	10/dez/29	12/dez/29	Não	Sim	0,8128%
79	10/jan/30	14/jan/30	Não	Sim	0,8239%
80	10/fev/30	13/fev/30	Não	Sim	0,8352%
81	10/mar/30	13/mar/30	Não	Sim	0,8467%
82	10/abr/30	12/abr/30	Não	Sim	0,8586%
83	10/mai/30	14/mai/30	Não	Sim	0,8707%
84	10/jun/30	12/jun/30	Não	Sim	0,8831%
85	10/jul/30	12/jul/30	Não	Sim	0,8957%
86	10/ago/30	14/ago/30	Não	Sim	0,9087%
87	10/set/30	12/set/30	Não	Sim	0,9220%
88	10/out/30	14/out/30	Não	Sim	0,9356%
89	10/nov/30	13/nov/30	Não	Sim	0,9495%
90	10/dez/30	12/dez/30	Não	Sim	0,9637%
91	10/jan/31	14/jan/31	Não	Sim	0,9784%
92	10/fev/31	12/fev/31	Não	Sim	0,9934%
93	10/mar/31	12/mar/31	Não	Sim	1,0087%
94	10/abr/31	15/abr/31	Não	Sim	1,0245%
95	10/mai/31	14/mai/31	Não	Sim	1,0407%
96	10/jun/31	13/jun/31	Não	Sim	1,0573%
97	10/jul/31	14/jul/31	Não	Sim	1,0743%
98	10/ago/31	13/ago/31	Não	Sim	1,0919%
99	10/set/31	12/set/31	Não	Sim	1,1099%
100	10/out/31	14/out/31	Não	Sim	1,1284%
101	10/nov/31	12/nov/31	Não	Sim	1,1474%

102	10/dez/31	12/dez/31	Não	Sim	1,1670%
103	10/jan/32	14/jan/32	Não	Sim	1,1871%
104	10/fev/32	13/fev/32	Não	Sim	1,2078%
105	10/mar/32	12/mar/32	Não	Sim	1,2292%
106	10/abr/32	14/abr/32	Não	Sim	1,2512%
107	10/mai/32	12/mai/32	Não	Sim	1,2739%
108	10/jun/32	14/jun/32	Não	Sim	1,2973%
109	10/jul/32	14/jul/32	Não	Sim	1,3214%
110	10/ago/32	12/ago/32	Não	Sim	1,3463%
111	10/set/32	14/set/32	Não	Sim	1,3720%
112	10/out/32	14/out/32	Não	Sim	1,3986%
113	10/nov/32	12/nov/32	Não	Sim	1,4261%
114	10/dez/32	14/dez/32	Não	Sim	1,4545%
115	10/jan/33	12/jan/33	Não	Sim	1,4839%
116	10/fev/33	14/fev/33	Não	Sim	1,5144%
117	10/mar/33	14/mar/33	Não	Sim	1,5460%
118	10/abr/33	13/abr/33	Não	Sim	1,5787%
119	10/mai/33	12/mai/33	Não	Sim	1,6127%
120	10/jun/33	14/jun/33	Não	Sim	1,6479%
121	10/jul/33	13/jul/33	Não	Sim	1,6846%
122	10/ago/33	12/ago/33	Não	Sim	1,7227%
123	10/set/33	14/set/33	Não	Sim	1,7623%
124	10/out/33	13/out/33	Não	Sim	1,8036%
125	10/nov/33	14/nov/33	Não	Sim	1,8466%
126	10/dez/33	14/dez/33	Não	Sim	1,8915%
127	10/jan/34	12/jan/34	Não	Sim	1,9383%
128	10/fev/34	14/fev/34	Não	Sim	1,9873%
129	10/mar/34	14/mar/34	Não	Sim	2,0385%
130	10/abr/34	12/abr/34	Não	Sim	2,0922%
131	10/mai/34	12/mai/34	Não	Sim	2,1484%
132	10/jun/34	14/jun/34	Não	Sim	2,2074%
133	10/jul/34	12/jul/34	Não	Sim	2,2694%
134	10/ago/34	14/ago/34	Não	Sim	2,3346%
135	10/set/34	13/set/34	Não	Sim	2,4032%
136	10/out/34	13/out/34	Não	Sim	2,4757%

137	10/nov/34	14/nov/34	Não	Sim	2,5522%
138	10/dez/34	13/dez/34	Não	Sim	2,6332%
139	10/jan/35	12/jan/35	Não	Sim	2,7189%
140	10/fev/35	14/fev/35	Não	Sim	2,8100%
141	10/mar/35	14/mar/35	Não	Sim	2,9068%
142	10/abr/35	12/abr/35	Não	Sim	3,0100%
143	10/mai/35	14/mai/35	Não	Sim	3,1201%
144	10/jun/35	13/jun/35	Não	Sim	3,2379%
145	10/jul/35	12/jul/35	Não	Sim	3,3643%
146	10/ago/35	14/ago/35	Não	Sim	3,5002%
147	10/set/35	12/set/35	Não	Sim	3,6467%
148	10/out/35	15/out/35	Não	Sim	3,8051%
149	10/nov/35	14/nov/35	Não	Sim	3,9769%
150	10/dez/35	12/dez/35	Não	Sim	4,1640%
151	10/jan/36	14/jan/36	Não	Sim	4,3683%
152	10/fev/36	13/fev/36	Não	Sim	4,5924%
153	10/mar/36	12/mar/36	Não	Sim	4,8394%
154	10/abr/36	15/abr/36	Não	Sim	5,1129%
155	10/mai/36	14/mai/36	Não	Sim	5,4175%
156	10/jun/36	13/jun/36	Não	Sim	5,7586%
157	10/jul/36	14/jul/36	Não	Sim	6,1434%
158	10/ago/36	13/ago/36	Não	Sim	6,5808%
159	10/set/36	12/set/36	Não	Sim	7,0823%
160	10/out/36	14/out/36	Não	Sim	7,6632%
161	10/nov/36	12/nov/36	Não	Sim	8,3439%
162	10/dez/36	12/dez/36	Não	Sim	9,1525%
163	10/jan/37	14/jan/37	Não	Sim	10,1289%
164	10/fev/37	12/fev/37	Não	Sim	11,3312%
165	10/mar/37	12/mar/37	Não	Sim	12,8481%
166	10/abr/37	14/abr/37	Não	Sim	14,8216%
167	10/mai/37	13/mai/37	Não	Sim	17,2211%
168	10/jun/37	12/jun/37	Não	Sim	18,5126%
169	10/jul/37	14/jul/37	Não	Sim	22,8407%
170	10/ago/37	12/ago/37	Não	Sim	9,0244%
171	10/set/37	14/set/37	Não	Sim	9,9730%

172	10/out/37	15/out/37	Não	Sim	9,7600%
173	10/nov/37	12/nov/37	Não	Sim	10,8738%
174	10/dez/37	14/dez/37	Não	Sim	12,2662%
175	10/jan/38	13/jan/38	Não	Sim	14,0565%
176	10/fev/38	12/fev/38	Não	Sim	16,4436%
177	10/mar/38	12/mar/38	Não	Sim	19,7857%
178	10/abr/38	14/abr/38	Não	Sim	24,7989%
179	10/mai/38	12/mai/38	Não	Sim	33,1544%
180	10/jun/38	14/jun/38	Não	Sim	49,8657%
181	10/jul/38	14/jul/38	Não	Sim	100,0000%

ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI LOCAÇÃO 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de junho de 2023 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
-------------------------------	---

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	---	--------	---	-------------	----------

1.EMITENTE							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-00

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA							
BANCA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.402-901

4. TÍTULO
“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Cedente 1, a Devedora e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 1, observados os termos e condições previstos no referido aditamento (“<u>Aditamento ao Contrato de Locação 1</u>”).

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 1.161.643,36 (um milhão e cento e sessenta e um mil e seiscentos e quarenta e três reais e trinta e seis centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis localizados na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, na Rua Guarani, 374, nº Bairro Barra da Lagoa, CEP: 11689-046 objeto da transcrição nº 658 feita em 18 de junho de 1.946, na folha 48 do Livro 3-D de Transcrição das Transmissões e da transcrição nº 665 feita em data de 03 de agosto de 1.946, às fls. 50, no Livro 3-D de Transcrição das Transmissões Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba/SP (“Imóvel 1”).

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1.PRAZO	5.162 (cinco mil, cento e sessenta e dois) dias.
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE, , a cada período de 12 (doze) meses.
7.3.DATA DE VENCIMENTO FINAL	29 de março de 2037.
7.4.ENCARGOS MORATÓRIOS	(a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die até o efetivo pagamento; e (c) correção monetária, segundo os índices definidos na Cláusula 3.2 do Contrato de Locação 1, <i>pro rata die</i> até a data do efetivo pagamento.
7.5. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 1 serão pagos todo dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, nos termos da Cláusula 3.1.2. do Contrato de Locação 1.
7.5. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 1 serão pagos conforme fluxo financeiro disposto no Anexo A apenso a este Anexo I.

8.GARANTIAS DA CCI

Não há.

CCI LOCAÇÃO 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de junho de 2023 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
-------------------------------	---

SÉRIE	1	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
-------	---	--------	---	-------------	----------

1.EMITENTE							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-00

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA							
BANCA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.402-901

4.TÍTULO
“<i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i>”, celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Cedente 1, a Devedora e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 2, observados os termos e condições previstos no referido aditamento (“<u>Aditamento ao Contrato de Locação 2</u>”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 8.508.081,75 (oito milhões e quinhentos e oito mil e oitenta e um reais e setenta e cinco centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Paulo Moraes, nº 1216 e 1226, Bairro Paulista, CEP: 13400-853, objeto da matrícula nº 124.985, do Primeiro Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo (“Imóvel 2”).

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1.PRAZO	5.194 (cinco mil, cento e noventa e quatro) dias.
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE, , a cada período de 12 (doze) meses.
7.3.DATA DE VENCIMENTO FINAL	30 de abril de 2037.
7.4.ENCARGOS MORATÓRIOS	(a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die até o efetivo pagamento; e (c) correção monetária, segundo os índices definidos na Cláusula 3.2 do Contrato de Locação 2, <i>pro rata die</i> até a data do efetivo pagamento.
7.5. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 2 serão pagos todo dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, nos termos da Cláusula 3.1.2. do Contrato de Locação 2.
7.5. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 3 serão pagos conforme fluxo financeiro disposto no Anexo A apenso a este Anexo I.

8.GARANTIAS DA CCI

Não há.

CCI LOCAÇÃO 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de junho de 2023 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
-------------------------------	---

SÉRIE	1	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral
-------	---	--------	---	-------------	----------

1.EMITENTE							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-00

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA							
BANCA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.402-901

4. TÍTULO
“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Cedente 1, a Devedora e a GPA 2, pelo o qual foi pactuado um aluguel adicional referente ao Imóvel 3, observados os termos e condições previstos no referido aditamento (“<u>Aditamento ao Contrato de Locação 3</u>”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 2.571.683,00 (dois milhões e quinhentos e setenta e um mil e seiscentos e oitenta e três reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel localizado na Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, na Avenida Marechal Mallet, lotes 13 a 23 da quadra 15, Loteamento Jardim Sara, Bairro Boqueirão, CEP: 11701-340 objeto da matrícula nº 204.854, do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP (“Imóvel 3”).

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1.PRAZO	5.682 (cinco mil, seiscentos e oitenta e dois) dias.
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE, a cada período de 12 (doze) meses.
7.3.DATA DE VENCIMENTO FINAL	31 de agosto de 2037.
7.4.ENCARGOS MORATÓRIOS	(a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die até o efetivo pagamento; e (c) correção monetária, segundo os índices definidos na Cláusula 3.2 do Contrato de Locação 3, <i>pro rata die</i> até a data do efetivo pagamento.
7.5. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 3 serão pagos todo dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, nos termos da Cláusula 3.1.2. do Contrato de Locação 3.
7.5. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 3 serão pagos conforme fluxo financeiro disposto no Anexo A apenso a este Anexo 1.

8.GARANTIAS DA CCI

Não há.

CCI LOCAÇÃO 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de junho de 2023 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
-------------------------------	---

SÉRIE	1	NÚMERO	4	TIPO DE CCI	Integral
-------	---	--------	---	-------------	----------

1.EMITENTE							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-00

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA							
BANCA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.402-901

4.TÍTULO
“<i>Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i>”, celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Cedente, a Devedora e a GPA 2, pelo qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 4 para a Devedora, pelo prazo de 5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias, observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação (“<u>Contrato de Locação 4</u>”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 46.713.977,97 (quarenta e seis milhões e setecentos e treze mil e novecentos e setenta e sete reais e noventa e sete centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel localizado na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, Avenida Doutor Octaviano Pereira Mendes, s/n, CEP 13301-000 e Rua 07 de Setembro, s/n, na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, CEP 13300-150, objeto da matrícula nº 103.434, do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP (“Imóvel 4”).

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1.PRAZO	5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias.
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE, a cada período de 12 (doze) meses, sendo que será considerado para o primeiro reajuste o acumulado de 8 (oito) meses, utilizando-se portanto a variação entre o número índice publicado no mês de junho de 2023 referente ao mês de maio de 2023, e o número índice publicado em janeiro de 2024 referente a dezembro de 2023, passando a considerar 12 (doze) meses a partir do segundo reajuste (utilizando-se o número índice publicado no mês de janeiro imediatamente anterior, referente ao mês de dezembro imediatamente anterior).
7.3.DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de junho de 2037.
7.4.ENCARGOS MORATÓRIOS	(a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die até o efetivo pagamento; e (c) correção monetária, segundo os índices definidos na Cláusula 3.2 do Contrato de Locação 4, <i>pro rata die</i> até a data do efetivo pagamento.
7.5. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 4 serão pagos todo dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, nos termos da Cláusula 3.1.2. do Contrato de Locação 4.
7.5. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 4 serão pagos conforme fluxo financeiro disposto no Anexo A apenso a este Anexo 1.

8.GARANTIAS DA CCI

Não há.

CCI LOCAÇÃO 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de junho de 2023 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
-------------------------------	---

SÉRIE	1	NÚMERO	5	TIPO DE CCI	Integral
-------	---	--------	---	-------------	----------

1.EMITENTE							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-00

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA							
BANCA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.402-901

4. TÍTULO
“Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel Sob Medida Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Cedente, a Devedora e a GPA 2, pelo qual o Cedente pactuou a locação do Imóvel 5 para a Devedora, pelo prazo de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove), observados os termos e condições previstos no referido instrumento de locação (“<u>Contrato de Locação 5</u>”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 24.189.715,23 (vinte e quatro milhões e cento e oitenta e nove mil e setecentos e quinze reais e vinte e três centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
Imóvel localizado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, Rua Antônio Falcão, s/n, Bairro de Boa Viagem, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51020-240, objeto da matrícula nº 106.889, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Recife/PE (“Imóvel 5”).

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1.PRAZO	5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove).
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE, a cada período de 12 (doze) meses, sendo que será considerado para o primeiro reajuste o acumulado de 8 (oito) meses, utilizando-se portanto a variação entre o número índice publicado no mês de junho de 2023 referente ao mês de maio de 2023, e o número índice publicado em janeiro de 2024 referente a dezembro de 2023, passando a considerar 12 (doze) meses a partir do segundo reajuste (utilizando-se o número índice publicado no mês de janeiro imediatamente anterior, referente ao mês de dezembro imediatamente anterior).
7.3.DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2038.
7.4.ENCARGOS MORATÓRIOS	(a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die até o efetivo pagamento; e (c) correção monetária, segundo os índices definidos na Cláusula 3.2 do Contrato de Locação 5, <i>pro rata die</i> até a data do efetivo pagamento.
7.5. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 5 serão pagos todo dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, nos termos da Cláusula 3.1.2. do Contrato de Locação 5.
7.5. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os Créditos Imobiliários 5 serão pagos conforme fluxo financeiro disposto no Anexo A apenso a este Anexo 1.

8.GARANTIAS DA CCI
Não há.

ANEXO A

	PMT CCI 1	PMT CCI 3	PMT CCI 2	PMT CCI 5	PMT CCI 4	PMT Total	ni	VP
	-	-	-	-	-	- 48.878.39 1,49	1,00	48.878.391, 49
0	-	-	-	-	-	-	1,00	-
1	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,01	481.797,54
2	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,01	478.533,23
3	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,02	475.291,04
4	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,03	472.070,81
5	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,03	468.872,40
6	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,04	465.695,66
7	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,05	462.540,44
8	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602, 91	485.084,1 2	1,06	459.406,60

9	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,06	456.294,00
10	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,07	453.202,48
11	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,08	450.131,91
12	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,09	447.082,14
13	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,09	444.053,03
14	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,10	441.044,45
15	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,11	438.056,25
16	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,11	435.088,30
17	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,12	432.140,46
18	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,13	429.212,59
19	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,14	426.304,55

20	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,15	423.416,22
21	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,15	420.547,46
22	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,16	417.698,14
23	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,17	414.868,12
24	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,18	412.057,27
25	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,19	409.265,47
26	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,19	406.492,58
27	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,20	403.738,48
28	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,21	401.003,04
29	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,22	398.286,14
30	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,23	395.587,64

31	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,23	392.907,42
32	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,24	390.245,37
33	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,25	387.601,35
34	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,26	384.975,24
35	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,27	382.366,93
36	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,28	379.776,29
37	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,29	377.203,20
38	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,29	374.647,54
39	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,30	372.109,20
40	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,31	369.588,06
41	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,32	367.084,00

42	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,33	364.596,90
43	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,34	362.126,66
44	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,35	359.673,15
45	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,36	357.236,26
46	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,37	354.815,89
47	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,38	352.411,91
48	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,39	350.024,23
49	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,40	347.652,72
50	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,40	345.297,27
51	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,41	342.957,79
52	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,42	340.634,16

53	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,43	338.326,26
54	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,44	336.034,01
55	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,45	333.757,29
56	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,46	331.495,99
57	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,47	329.250,01
58	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,48	327.019,25
59	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,49	324.803,61
60	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,50	322.602,97
61	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,51	320.417,25
62	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,52	318.246,33
63	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,53	316.090,13

64	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,55	313.948,53
65	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,56	311.821,44
66	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,57	309.708,77
67	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,58	307.610,40
68	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,59	305.526,26
69	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,60	303.456,23
70	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,61	301.400,23
71	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,62	299.358,16
72	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,63	297.329,93
73	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,64	295.315,44
74	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,65	293.314,59

75	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,67	291.327,31
76	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,68	289.353,48
77	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,69	287.393,03
78	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,70	285.445,87
79	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,71	283.511,89
80	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,72	281.591,02
81	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,73	279.683,16
82	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,75	277.788,23
83	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,76	275.906,14
84	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,77	274.036,80
85	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,78	272.180,13

86	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,79	270.336,03
87	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,81	268.504,43
88	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,82	266.685,24
89	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,83	264.878,37
90	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,84	263.083,75
91	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,86	261.301,28
92	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,87	259.530,90
93	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,88	257.772,50
94	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,89	256.026,02
95	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,91	254.291,38
96	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,92	252.568,48

97	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,93	250.857,26
98	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,95	249.157,63
99	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,96	247.469,52
100	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,97	245.792,85
101	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	1,99	244.127,53
102	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,00	242.473,50
103	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,01	240.830,68
104	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,03	239.198,98
105	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,04	237.578,34
106	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,06	235.968,68
107	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,07	234.369,93

108	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,08	232.782,01
109	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,10	231.204,85
110	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,11	229.638,37
111	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,13	228.082,51
112	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,14	226.537,19
113	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,16	225.002,33
114	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,17	223.477,88
115	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,19	221.963,76
116	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,20	220.459,89
117	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,22	218.966,21
118	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,23	217.482,66

119	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,25	216.009,15
120	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,26	214.545,63
121	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,28	213.092,03
122	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,29	211.648,27
123	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,31	210.214,29
124	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,32	208.790,03
125	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,34	207.375,42
126	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,36	205.970,40
127	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,37	204.574,89
128	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,39	203.188,84
129	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,40	201.812,18

130	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,42	200.444,85
131	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,44	199.086,78
132	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,45	197.737,91
133	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,47	196.398,18
134	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,49	195.067,53
135	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,50	193.745,89
136	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,52	192.433,21
137	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,54	191.129,42
138	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,56	189.834,47
139	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,57	188.548,29
140	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,59	187.270,82

141	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,61	186.002,01
142	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,63	184.741,79
143	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,64	183.490,12
144	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,66	182.246,92
145	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,68	181.012,15
146	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,70	179.785,74
147	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,72	178.567,64
148	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,74	177.357,80
149	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,75	176.156,15
150	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,77	174.962,64
151	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,79	173.777,22

152	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,81	172.599,83
153	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,83	171.430,42
154	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,85	170.268,93
155	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,87	169.115,32
156	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,89	167.969,51
157	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,91	166.831,47
158	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,93	165.701,14
159	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,95	164.578,47
160	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,97	163.463,41
161	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	2,99	162.355,90
162	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	3,01	161.255,89

163	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	3,03	160.163,34
164	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	3,05	159.078,19
165	7.028,49	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	485.084,12	3,07	158.000,39
166	-	15.103,00	51.168,35	134.181,37	277.602,91	478.055,63	3,09	154.656,10
167	-	15.103,00	-	134.181,37	277.602,91	426.887,28	3,11	137.166,91
168	-	15.103,00	-	134.181,37	277.602,91	426.887,28	3,13	136.237,57
169	-	15.103,00	-	134.181,37	-	149.284,37	3,15	47.320,09
170	-	15.103,00	-	134.181,37	-	149.284,37	3,18	46.999,48
171	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,20	41.958,36
172	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,22	41.674,08
173	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,24	41.391,72

174	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,26	41.111,28
175	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,29	40.832,74
176	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,31	40.556,09
177	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,33	40.281,31
178	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,35	40.008,39
179	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,38	39.737,32
180	-	-	-	134.181,37	-	134.181,37	3,40	39.468,09
	10/04/2037	10/09/2037	10/05/2037	10/07/2038	10/07/2037			



ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora” ou “Securitizadora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 172ª Emissão, em Série Única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição*” e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora e as CCI.

São Paulo, 22 de junho de 2023

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrada em 22 de junho de 2023, entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, original assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição*", celebrado em 22 de junho de 2023 ("Termo de Securitização") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI, representam os Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª emissão, em Série Única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as CCI.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 22 de junho de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COODENADOR LÍDER

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (doravante denominado “Coordenador Líder”), na qualidade de distribuidor da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Emissão em Série Única (“Emissão”), em que a Emissora atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 172ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição*” e nos demais documentos da Emissão.

São Paulo/SP, 22 de junho de 2023.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VI - 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, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi
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 com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 172^a
Número da Série: Única
Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Quantidade: 57.697
Forma: Nominativa escritural

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023

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

Nome:

Cargo:



ANEXO VIII - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de	



emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 46 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento à CCB, devidamente registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º	



Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 22 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 Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) 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 Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	



Garantias: (i) 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	
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 2° Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras das Garantidoras PJ (ASTN PARTICIPAÇÕES e SEI CAYOWAA LTDA) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4º trimestre de 2022; - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (1); - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2); - Atos Societários da Devedora e das Garantidoras devidamente registrado perante a Junta Comercial; - Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais estipulando a Murzim como Fiadora; - ACS (Murzim) arquivada perante a JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de 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 Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão referente ao ano de 2022; - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea; - Comprovação do registro da garantia nas matrículas alvo da Alienação Fiduciária de Imóvel nos respectivos 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 irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias ? CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
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 m ² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 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 (Corporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia 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 1ºAditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão no RTD de Aparecida de Goiana-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 Goiana/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 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: 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) FRIO MASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.250.000,00	Quantidade de ativos: 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii)	



Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00	Quantidade de ativos: 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação



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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
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 4° trimestre de 2022 e ao 1° 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 direitos creditórios titulados 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.	
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 110
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.250.000,00	Quantidade de ativos: 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	



Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matrícula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.450.000,00	Quantidade de ativos: 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 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.	



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 89
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.000.000,00	Quantidade de ativos: 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 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

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 inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia nº 439847-3, mantida na agência nº 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 Fiduciárias e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.

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



atribuídas as fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00	Quantidade de ativos: 305000



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 148
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.925.000,00	Quantidade de ativos: 11925
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 Fazenda Humbergema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A	

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

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



Fiduciários, 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 comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de	



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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 62

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 + 6,35% 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 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: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.478.000,00	Quantidade de ativos: 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
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 Pazinato (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: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das	

despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das 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	

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: 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 + 6,6% 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: 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 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser	



constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo	



em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 564.000,00	Quantidade de ativos: 564



Data de Vencimento: 22/05/2042
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.
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: 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: 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: 15/02/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: 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	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: 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 nº. 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: CDI + 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 sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - 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 sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta 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 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoelétrica; - 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 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - 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 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 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 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 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; - 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 Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; e (iii) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer e Sr. Euclides Andrade.	

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



Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Escritura de	



Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.

Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL 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: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.135.000,00	Quantidade de ativos: 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.650.000,00	Quantidade de ativos: 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representar um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA



Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá ser no mínimo 100% do somatório dos Valores Nominais das Notas Comerciais não garantidas por Aliações Fiduciárias de Imóveis referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023.	
Garantias: (i) Aliações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO 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 irretratável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022; - Constituição da Hipoteca com registro nos competentes RGI;	
Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliani. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no	



Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: 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: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO 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 representar um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 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 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: 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: 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: 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 26.7 89 A nº 41.211 n ° 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente	



a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 43

Emissão: 43

Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00

Quantidade de ativos: 15000

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 Fiduciárias de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (IPÊ HOLDING e ZOOTECH) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta 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 Fiduciárias de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos	



Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC 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.	



ANEXO IX - TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

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

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência



privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

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 nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO X - TABELA DE DESPESAS

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Distribuição	Flat	R\$ 30.000,00	16,33%	R\$ 35.855,15	Guide
Estruturação e Emissão	Flat	R\$ 27.105,00	9,65%	R\$ 30.000,00	Opea
Taxa de Administração*	Mensal	R\$ 1.500,00	19,53%	R\$ 1.864,05	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 107.500,00	6,15%	R\$ 114.544,49	TCMB
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	OT
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	OT
Registro Lastro	Flat	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Escriturador dos CRI (Implantação)	Flat	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Escriturador dos CRI	Mensal	R\$ 500,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Agente de Liquidação	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 14.890,31	0,00%	R\$ 14.890,31	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 516,97	0,00%	R\$ 516,97	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 568,67	0,00%	R\$ 568,67	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.159,38	0,00%	R\$ 2.159,38	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	ANBIMA
Total				R\$ 277.527,00	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração*	Mensal	R\$ 1.500,00	19,53%	R\$ 1.864,05	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx



Escriturador dos CRI	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Agente de Liquidação	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 568,67	0,00%	R\$ 568,67	B3
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
Total				R\$ 44.843,41	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração*	Anual	R\$ 18.000,00	19,53%	R\$ 22.368,58	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador dos CRI	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Agente de Liquidação	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 6.824,00	0,00%	R\$ 6.824,00	B3
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
Total				R\$ 73.043,28	

* Taxa de Integralização Adicional: Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;